



Plan Local d'Urbanisme de Beaune

Modification simplifiée n°1

Règlement littéral

Dossier d'approbation 27 juin 2024

Les modifications apportées figurent en bleu dans le présent document

SOMMAIRE

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

<i>Article 1 – Champ d’application territorial du plan</i>	<i>11</i>
<i>Article 2 – Portée prospective du règlement à l’égard d’autres législations relatives à l’occupation des sols</i>	<i>11</i>
<i>Article 3 – Divisions du territoire en zones</i>	<i>13</i>
<i>Article 4 – Adaptation mineure – ouvrages techniques et services publics.....</i>	<i>14</i>
<i>Article 5 – Rappel des utilisations et occupations du sol soumises à autorisation.....</i>	<i>14</i>
<i>Article 6 – Dispositions particulières.....</i>	<i>15</i>
<i>Article 7 – Définitions</i>	<i>17</i>
<i>La zone UA.....</i>	<i>29</i>
<i>Introduction</i>	<i>29</i>
<i>I – Caractère de la zone</i>	<i>29</i>
<i>II – Options d’aménagement.....</i>	<i>29</i>
<i>III – Délimitation du périmètre de la zone</i>	<i>30</i>
<i>DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UA</i>	<i>31</i>
<i>ARTICLE UA1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS</i>	<i>31</i>
<i>ARTICLE UA2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D’ACTIVITES INTERDITS ET AUTORISES SOUS CONDITIONS.....</i>	<i>32</i>
<i>ARTICLE UA3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE.....</i>	<i>32</i>
<i>ARTICLE UA4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....</i>	<i>33</i>
<i>ARTICLE UA5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</i>	<i>35</i>
<i>ARTICLE UA6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....</i>	<i>38</i>
<i>ARTICLE UA7 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT</i>	<i>41</i>
<i>ARTICLE UA8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</i>	<i>43</i>
<i>ARTICLE UA9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE, D’ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION</i>	<i>43</i>

La zone UB	46
<i>Introduction</i>	46
<i>I – Caractère de la zone</i>	46
<i>II – Options d’aménagement</i>	46
<i>III – Délimitation du périmètre de la zone</i>	46
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UB	48
<i>ARTICLE UB1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS</i>	48
<i>ARTICLE UB2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D’ACTIVITES INTERDITS ET AUTORISES SOUS CONDITIONS</i>	48
<i>ARTICLE UB3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE</i>	49
<i>ARTICLE UB4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</i>	49
<i>ARTICLE UB5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</i>	51
<i>ARTICLE UB6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</i>	53
<i>ARTICLE UB7 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT</i>	55
<i>ARTICLE UB8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</i>	57
<i>ARTICLE UB9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE, D’ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION</i>	57
La zone UC	60
<i>Introduction</i>	60
<i>I – Caractère de la zone</i>	60
<i>II – Options d’aménagement</i>	60
<i>III – Délimitation du périmètre de la zone</i>	60
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UC	62
<i>ARTICLE UC1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS</i>	62
<i>ARTICLE UC2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D’ACTIVITES INTERDITS ET AUTORISES SOUS CONDITIONS</i>	62

ARTICLE UC3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE	63
ARTICLE UC4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	63
ARTICLE UC5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	65
ARTICLE UC6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	67
ARTICLE UC7 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT	70
ARTICLE UC8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	71
ARTICLE UC9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION	71
La zone UD.....	74
Introduction.....	74
I – Caractère de la zone	74
II – Options d'aménagement.....	74
III – Délimitation du périmètre de la zone	74
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UD.....	76
ARTICLE UD1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS	76
ARTICLE UD2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS ET AUTORISES SOUS CONDITIONS.....	76
ARTICLE UD3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE.....	77
ARTICLE UD4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	77
ARTICLE UD5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	78
ARTICLE UD6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	80
ARTICLE UD7 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT	82
ARTICLE UD8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	84
ARTICLE UD9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION	84

La zone UE	87
<i>Introduction</i>	87
<i>I – Caractère de la zone</i>	87
<i>II – Options d’Aménagement</i>	88
<i>III – Délimitation du périmètre de la zone</i>	88
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UE	90
<i>ARTICLE UE1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS</i>	90
<i>ARTICLE UE2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D’ACTIVITES INTERDITS ET AUTORISES SOUS CONDITIONS</i>	91
<i>ARTICLE UE3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE</i>	93
<i>ARTICLE UE4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS</i>	93
<i>ARTICLE UE5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE</i>	97
<i>ARTICLE UE6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS</i>	103
<i>ARTICLE UE7 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT</i>	108
<i>ARTICLE UE8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC</i>	109
<i>ARTICLE UE9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE, D’ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION</i>	112
La zone UF	116
<i>Introduction</i>	116
<i>I Caractère de la zone</i>	116
<i>II Délimitation du périmètre de la zone</i>	116
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UF	118
<i>ARTICLE UF1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS</i>	118
<i>ARTICLE UF2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D’ACTIVITES INTERDITS ET AUTORISES SOUS CONDITIONS</i>	118
<i>ARTICLE UF3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE</i>	118

ARTICLE UF4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	118
ARTICLE UF5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	119
ARTICLE UF6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	121
ARTICLE UF7 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT.....	124
ARTICLE UF8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	125
ARTICLE UF9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION	125
La zone UR.....	128
Introduction.....	128
I Caractère de la zone	128
II Délimitation du périmètre de la zone.....	128
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UR	129
ARTICLE UR1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS	129
ARTICLE UR2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS ET AUTORISES SOUS CONDITIONS.....	129
ARTICLE UR3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE.....	129
ARTICLE UR4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	129
ARTICLE UR5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	130
ARTICLE UR6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	131
ARTICLE UR7 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT	134
ARTICLE UR8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	134
ARTICLE UR9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION	134
La zone 1AUC.....	137
Introduction.....	137

<i>I Caractère de la zone</i>	137
<i>II Options d'aménagement</i>	137
<i>III Délimitation du périmètre de la zone</i>	137
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE 1AUC	139
ARTICLE 1AUC1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS	139
ARTICLE 1AUC2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS	139
ARTICLE 1AUC3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE	140
ARTICLE 1AUC4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	140
ARTICLE 1AUC5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ..	142
ARTICLE 1AUC6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS	144
ARTICLE 1AUC7 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT	146
ARTICLE 1AUC8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	148
ARTICLE 1AUC9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION	148
La zone 1AUD	151
Introduction	151
<i>I Caractère de la zone</i>	151
<i>II Options d'aménagement</i>	151
<i>III Délimitation du périmètre de la zone</i>	151
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE 1AUD	153
ARTICLE 1AUD1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS	153
ARTICLE 1AUD2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS	153
ARTICLE 1AUD3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE	153
ARTICLE 1AUD4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	154

ARTICLE 1AUD5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE..	155
ARTICLE 1AUD6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	157
ARTICLE 1AUD7 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT.....	160
ARTICLE 1AUD8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	161
ARTICLE 1AUD9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE, D’ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION	161
La zone 1AUE	164
Introduction	164
I – Caractère de la zone	164
II – Options d’aménagement.....	164
III – Délimitation du périmètre de la zone	164
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE 1AUE	166
ARTICLE 1AUE1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS	166
ARTICLE 1AUE2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D’ACTIVITES INTERDITS ET AUTORISES SOUS CONDITIONS.....	167
ARTICLE 1AUE3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE.....	167
ARTICLE 1AUE4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	168
ARTICLE 1AUE5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE ..	169
ARTICLE 1AUE6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	171
ARTICLE 1AUE7 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT	174
ARTICLE 1AUE8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	175
ARTICLE 1AUE9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE, D’ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION	176
La zone 2AU	179
Introduction	179

<i>I Caractère de la zone</i>	179
<i>II Options d'aménagement</i>	179
<i>III – Délimitation du périmètre de la zone</i>	179
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE 2AU	181
ARTICLE 2AU1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS	181
ARTICLE 2AU2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS ET AUTORISES SOUS CONDITIONS.....	181
ARTICLE 2AU3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE.....	181
ARTICLE 2AU4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS.....	181
ARTICLE 2AU5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	181
ARTICLE 2AU6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	181
ARTICLE 2AU7 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT	181
ARTICLE 2AU8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC.....	182
ARTICLE 2AU9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION	182
La zone A	184
Introduction	184
<i>I – Caractère de la zone</i>	184
<i>II – Délimitation du périmètre de la zone</i>	184
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE A.....	186
ARTICLE A1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS	186
ARTICLE A2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS ET AUTORISES SOUS CONDITIONS.....	186
ARTICLE A3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE	187
ARTICLE A4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	187
ARTICLE A5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE.....	188

ARTICLE A6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	189
ARTICLE A7 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT.....	191
ARTICLE A8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	192
ARTICLE A9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE, D’ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION	192
La zone N	196
Introduction.....	196
I – Caractère de la zone	196
II – Délimitation du périmètre de la zone	196
DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE N	198
ARTICLE N1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS	198
ARTICLE N2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D’ACTIVITES INTERDITS ET AUTORISES SOUS CONDITIONS.....	198
ARTICLE N3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE	199
ARTICLE N4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS	199
ARTICLE N5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE	200
ARTICLE N6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS.....	201
ARTICLE N7 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT	203
ARTICLE N8– CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D’ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC	204
ARTICLE N9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE, D’ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION	204

TITRE I : DISPOSITIONS GENERALES

Article 1 – Champ d’application territorial du plan

Le présent règlement du Plan Local d’Urbanisme s’applique à la totalité du territoire de la commune de Beaune.

Article 2 – Portée prospective du règlement à l’égard d’autres législations relatives à l’occupation des sols

1 – Les dispositions du présent règlement sont définies en application des articles L.151-8 à L.151-42 du Code de l’Urbanisme et des articles R.151-9 à R.151-50 du Code de l’Urbanisme.

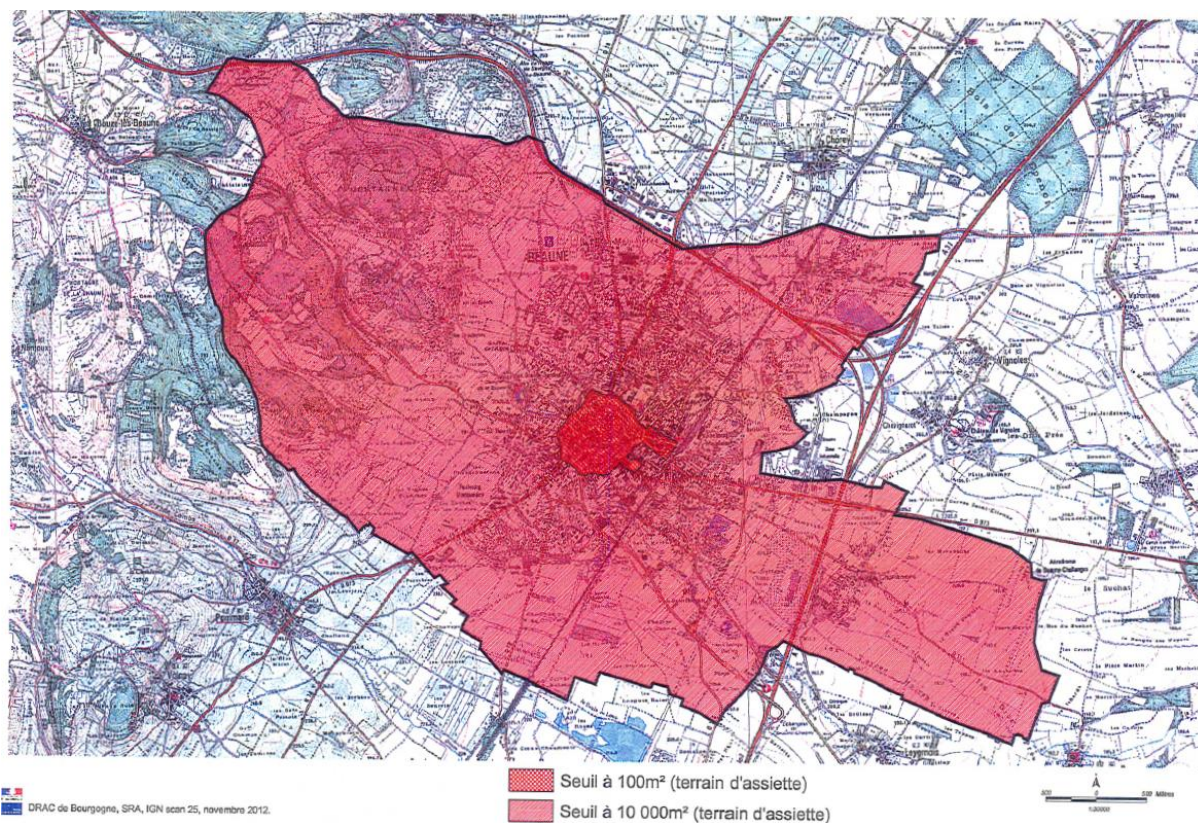
2 – S’ajoutent notamment aux règles propres du Plan Local d’Urbanisme :

Les servitudes d’utilité publique, instituées par les lois et règlements particuliers, ont un effet sur la constructibilité du sol. Selon leur importance, elles ont une influence directe ou indirecte sur la réalisation du projet qu’entend porter la commune de Beaune ;

En application de l’article L.531-14 du Code du Patrimoine, les découvertes de vestiges archéologiques faites fortuitement à l’occasion de travaux quelconques doivent être immédiatement signalées au Maire de la commune, lequel prévient la DRAC/Service Régional de l’Archéologie. Selon l’arrêté préfectoral n°2013/135, le territoire de la commune de Beaune forme une zone de présomption de prescription archéologique dont le seuil est fixé à 10 000m². A l’intérieur de celle-ci se trouve une seconde zone, le cœur historique fortifié et ses extensions, dont le seuil est fixé à 100m². Tous les dossiers de demande de permis de construire, de démolir et d’aménager ; les déclarations de travaux, concernant les projets d’aménagement situés dans la commune et dont le terrain d’assiette est supérieur au seuil fixé sont présumés faire l’objet de prescriptions archéologiques. Il en va de même pour les décisions de réalisation de zones d’aménagement concertées (Z.A.C.) situées dans cette zone, ainsi que les affouillements, plantations, dessouchages, arrachages de vignes et créations de retenues d’eau d’une surface supérieure à 500m². Les dossiers de demande d’autorisation et les décisions doivent faire l’objet d’une saisine du préfet de Région.

Département de la Côte d'Or

Zone de présomption de la prescription archéologique sur la commune de Beaune



Source : Arrêté préfectoral n°2013/135

3 – Conformément au Code de l'Urbanisme, dans ses articles L.111-6 à L.111-10, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes expresses, des déviations au sens du Code de la voirie routière et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Toutefois, ces dispositions peuvent être dérogées dans certains secteurs, conformément à l'article L.111-8 du Code de l'Urbanisme lorsqu'ils comportent une étude le justifiant, études entrée de ville notamment.

Article 3 – Divisions du territoire en zones

Le territoire de la Ville de Beaune couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines, à urbaniser, agricoles et naturelles. Les documents graphiques comportent aussi les espaces boisés à conserver ou à créer.

1 - Les zones urbaines

Les zones urbaines dites « zone U » couvrent le territoire urbanisé du centre-ville et des secteurs périphériques.

- la zone **UA** correspond au centre ancien de la ville et des hameaux de Gigny et Challanges, ainsi qu'aux anciens faubourgs ;
- la zone **UB** correspond aux extensions de la ville à proximité des faubourgs et aux secteurs d'habitat collectif ;
- la zone **UC** correspond aux quartiers périphériques constituant l'extension récente de la ville ;
- la zone **UD** correspond aux quartiers extérieurs à dominante pavillonnaire ;
- la zone **UE** correspond aux secteurs d'activités ;
- la zone **UF** correspond au secteur pavillonnaire de la Montagne de Beaune ;
- la zone **UR** correspond aux secteurs réservés au fonctionnement de l'activité autoroutière.

Ces zones comportent différents secteurs, en tant que de besoin.

2 - Les zones à urbaniser

Les zones à urbaniser dites « zone AU » couvrent les parties de territoire destinées à être ouvertes à l'urbanisation à moyen et long terme.

- la zone **1AUC** correspond aux secteurs de création de nouveaux quartiers de même caractère que la zone UC en prolongement des secteurs urbanisés ;
- la zone **1AUD** correspond aux secteurs de création de nouveaux quartiers de même caractère que la zone UD en prolongement des secteurs urbanisés ;
- la zone **1AUE** correspond aux secteurs de création de nouveaux quartiers de même caractère que la zone UE en prolongement des secteurs urbanisés ;
- la zone **2AU** correspond aux secteurs naturels constituant une réserve pour l'urbanisation future de la ville.

3 - Les zones agricoles

Les zones agricoles dites « zone A » couvrent les parties agricoles de territoire à protéger.

- la zone A correspond aux espaces nécessaires au maintien des activités agricoles et viticoles.
Une distinction est à faire entre les zones agricoles où certaines constructions sont autorisées (A.A), les zones agricoles où toute nouvelle construction est interdite (A.B) et la zone agricole où seule la voie de contournement de Beaune est autorisée (A.C).

4 - Les zones naturelles

Les zones naturelles dites « zone N » couvrent les parties de territoire à protéger, en raison de l'intérêt des sites, des paysages, des milieux naturels ou des risques naturels.

Une distinction est à faire entre les zones naturelles où toute nouvelle construction est interdite (N.A), les zones naturelles où certaines constructions nouvelles sont autorisées (N.B), les zones naturelles correspondant aux remparts (N.C) et les zones naturelles correspondant aux secteurs inondables (N.D).

Ces zones comportent différents secteurs, en tant que de besoin.

5 - Les terrains classés

Les terrains classés par le plan comme espaces boisés à conserver, à protéger ou à créer au titre de l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme sont représentés suivant la légende figurant au plan.

Article 4 – Adaptation mineure – ouvrages techniques et services publics

- Les dispositions de l'article 4 du règlement ne peuvent faire l'objet que d'adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes ;
- Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de ces immeubles avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard ;
- La reconstruction ou la remise en état à l'identique de bâtiments ou installations détruits par sinistre peut être exécutée dans la limite de la surface de plancher préexistante. Il ne sera pas tenu compte des règles de hauteur dans le cas où le bâtiment détruit par sinistre ne répondait pas, lui-même à ces règles ;
- Lorsque les contraintes techniques des ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics entraînent une hauteur supérieure à celle admise dans la zone où ils seront implantés, cette règle de hauteur ne leur sera pas applicable.

Article 5 – Rappel des utilisations et occupations du sol soumises à autorisation

1 - L'édification de clôtures, à l'exception de celles habituellement nécessaires à l'exploitation agricole ou forestière et à la protection des chantiers, est soumise à autorisation :

- 1.1 En application de l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme : dans les secteurs sauvegardés, dans le champ de visibilité d'un monument historique, dans une AVAP ou d'un Site Patrimonial Remarquable (SRP) au titre de Code du Patrimoine ; ou dans un site inscrit, classé ou en instance de classement au titre du Code de l'environnement ;
- 1.2 En application de la délibération du Conseil Municipal du 15 décembre 2011 : sur le secteur de la Montagne de BEAUNE. Délibération prise conformément à l'article R421-12 du Code de l'Urbanisme.

2 - Les constructions, même celles ne comportant pas de fondations, doivent être précédées d'une autorisation d'urbanisme, en application des articles L.421-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Sont soumis également à autorisation, si l'occupation ou l'utilisation du terrain doit se poursuivre pendant plus de trois mois :

- 2.1 - Les parcs d'attraction et les aires de jeux et de sports ouverts au public.
- 2.2 - Les aires de stationnement ouvertes au public et les dépôts de véhicules lorsqu'ils sont susceptibles de contenir au moins dix unités et qu'ils ne sont pas soumis à autorisation

au titre du stationnement des caravanes (caravane isolée, ouverture de terrains destinés au stationnement de caravanes) ainsi que les garages collectifs de caravanes.

2.3 - Les affouillements et exhaussements du sol, d'une superficie supérieure à 100 m² et d'une profondeur ou d'une hauteur de plus de 2 mètres.

3 - Les travaux de démolition des bâtiments, sont soumis au permis de démolir conformément aux articles R.421-26 et suivants du Code de l'Urbanisme.

La démolition totale ou partielle d'un bâtiment peut être autorisée à l'exception des cas suivants :

- Le bâtiment présente un intérêt architectural ou paysager ;
- Le bâtiment appartient à un ensemble d'édifices intéressants par leur unité architecturale ou leurs caractéristiques communes. Par exemple, un front de rue composé d'édifices d'architecture modeste avec percements semblables ou réalisés sur une même période ;
- La démolition de ces bâtiments peut toutefois être autorisée si l'état technique du bâtiment ne permet pas une réhabilitation, si le bâtiment porte préjudice à une restructuration cohérente des édifices voisins ou des espaces et accès à l'intérieur de l'îlot.

4 - Toutes coupes ou abattages d'arbres compris dans un espace boisé classé sont soumis à une déclaration préalable en application de l'article L.113-2 du Code de l'Urbanisme, à l'exception de ceux qui sont prévus par un plan simple de gestion ou qui entrent dans le cadre d'une autorisation par catégories définies par l'arrêté préfectoral n° 503 DDA du 13 août 1979.

Le classement comme espace boisé à conserver, à protéger ou à créer entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue à l'article L.341-3 du Code Forestier.

Article 6 – Dispositions particulières

1 - Servitudes d'utilités publiques

Les servitudes d'utilité publique, recensées en annexe du PLU, s'imposent en sus du présent règlement (canalisations de transport de matières dangereuses, périmètre de protection de captages d'alimentation en eau potable, ouvrages de transport de l'énergie électrique, AVAP...).

En cas de contradiction avec les règles édictées par le présent règlement c'est la règle la plus stricte qui s'applique. Il est donc impératif de se reporter au plan des servitudes d'utilité publique annexé au PLUi pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans les secteurs concernés.

Dans les secteurs soumis à une servitude d'utilité publique de type I3 (relatives aux canalisations de transport de gaz), toute demande de permis de construire, de certificat d'urbanisme opérationnel ou de permis d'aménager sont soumis à une obligation d'information auprès de GRTGaz. La réglementation anti-endommagement pour les déclarations de travaux et les déclarations d'intention et de commencement de travaux s'applique (se référer au site internet du guichet unique des réseaux.

2 - Dispositions particulières liées aux risques naturels et technologiques

Dans les zones concernées par des risques dans le document graphique (inondations et cavités, éboulements et chutes de blocs) ainsi que dans les secteurs de risques de mouvement de terrain (document annexe 2 risques et aléas naturels), il est recommandé la réalisation d'études spécifiques dans le but de caractériser la nature et l'ampleur du risque et ce dès lors qu'un projet d'urbanisation est concerné.

Dans les secteurs de risques d'inondation par ruissellement des eaux pluviales et/ou débordement des cours d'eau, par principe de précaution, il est recommandé d'appliquer les règles suivantes dès lors qu'un projet est concerné par ce risque :

- Interdiction d'aménagement de sous-sols non étanches ;
- Elévation des premiers niveaux en cohérence avec les hauteurs d'eau observées ;
- Limitation des remblais aux bâtiments et à leurs accès principaux ;
- Création de clôtures sans murs bahuts et totalement transparentes à l'écoulement ;

Dans les secteurs de nuisances sonores (document annexe 7 classement sonore), il est recommandé de veiller à limiter l'exposition des biens et des personnes aux nuisances en :

- Maintenant la distance minimale conseillée des constructions nouvelles par rapport à la source de nuisance identifiée ;
- Utilisant des dispositifs permettant de réduire l'exposition dans les aménagements (traitement acoustique, mur anti-bruit, bâtiment isolé du bruit...) ;

A proximité des Installations classées pour la protection de l'environnement (document annexe 15 ICPE), des infrastructures de transport de matières dangereuses (document annexe 20 TMD) et des sites pollués (document annexe 17 décharge et pollution des sols), il est recommandé une distance d'implantation minimale des constructions nouvelles par rapport à la source de risque et/ou de pollution identifiée et en lien avec la réglementation en vigueur.

Article 7 – Définitions

Accès :

L'accès correspond à l'espace donnant sur la voie publique ou privée carrossable, par lequel les véhicules pénètrent sur le terrain d'assiette du projet.

Acrotère :

Saillie verticale d'une façade, au-dessus du niveau d'une toiture-terrasse ou d'une toiture à faible pente pour en masquer la couverture. L'acrotère est souvent constitué d'un muret situé en bordure des toitures terrasses pour permettre le relevé d'étanchéité.

Alignement :

Il s'agit, pour la voirie, de la limite entre le domaine privé et le domaine public. Lorsqu'il n'est pas prévu d'élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement actuel. Lorsqu'il est prévu un élargissement de la voie, il s'agit de l'alignement futur. Dans ce cas, l'élargissement est figuré sur le plan de zonage et repris dans le tableau des emplacements réservés figurant lui-aussi sur le plan de zonage.

Annexe :

Sont considérées comme des annexes, les constructions dont l'usage est accessoire à la construction principale (garage, abri de jardin, abri vélos, local de stockage des ordures ménagères, locaux techniques, locaux des piscines, ...).

Arbre de haute tige :

Arbre dressé sur un tronc mesurant au minimum 1,80m de hauteur à maturité.

Baie :

Toute ouverture pratiquée dans un mur ou dans une toiture, ayant pour objet l'éclairage des locaux. Ne constituent pas une baie :

- Les jours de souffrance au titre du Code Civil ;
- Une porte non vitrée ou en verre translucide ;
- Les ouvertures à châssis fixe et à vitrage non transparent ou en pavés de verre.

Balcon :

Plate-forme accessible située à un niveau de plancher au-dessus du niveau du sol formant une saillie en surplomb de celui-ci, délimité par une balustrade ou un garde-corps et permettant à une personne de se tenir debout à l'extérieur du bâtiment.

Chaussée :

La chaussée est la partie d'une route qui est aménagée pour la circulation.

Claire-voie :

Clôture ou garde-corps formé de barreaux espacés et laissant du jour entre eux.

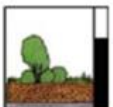
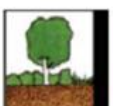
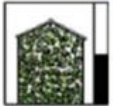
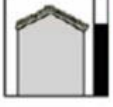
Coefficient de Biotope (CBS)

Dans les projets de nouvelles constructions et de rénovation de l'existant, un coefficient de pondération, ou coefficient de biotope, est affecté à l'emprise des réalisations végétales suivantes de façon à les prendre en compte dans le calcul de la surface d'espaces verts. Ce coefficient ne s'applique pas à l'échelle des permis d'aménager.

Le coefficient de biotope (CBS) est égal à la somme des surfaces éco aménageables (calculé à partir des différents types de surfaces qui composent la parcelle) divisé par la surface de la parcelle.

Chaque type de surface est multiplié par un coefficient qui définit son potentiel :

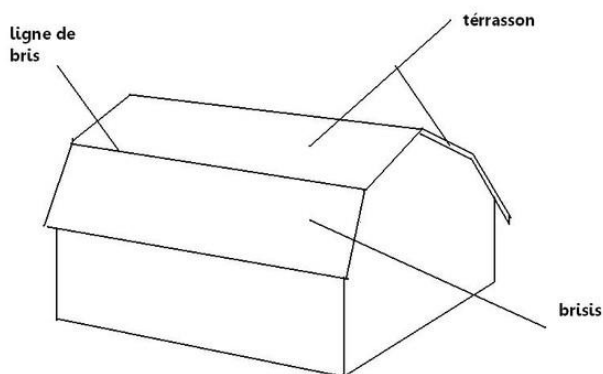
1. Surfaces imperméables (espaces bétonnés, enrobés, toitures, noues et bassins tampons ayant un rôle de réservoir-etc.) : 0
2. Surfaces semi-perméables (dalles-gazon, caillebotis-gazon, pavés drainants, structures alvéolaires en PVC avec gravillon-etc.): 0,5
3. Espaces verts verticaux de 10m minimum (végétalisation des murs aveugles) : 0,5
4. Espaces verts sur dalle (espaces verts disposant d'une épaisseur de terre végétale de 80 cm minimum) : 0,7
5. Toitures végétalisées (espaces verts disposant d'une épaisseur de terre végétale de 80 cm minimum) : 0,7
6. Espaces verts de pleine terre : 1

Coefficient valeur écologique par m² de sorte de surface	Description des sortes de surface
 Surfaces imperméables 0,0	Revêtement imperméable pour l'air et l'eau, sans végétation (par ex. béton, bitume, dallage avec une couche de mortier)
 Surfaces semi- perméables 0,5	revêtement perméable pour l'air et l'eau, infiltration d'eau de pluie, avec végétation (par ex. dallage de bois, pierres de treillis de pelouse)
 Espaces verts sur dalle 0,7	Espaces verts sans corrélation en pleine terre avec une épaisseur de terre végétale au moins de 80 cm
 Espaces verts de pleine terre 1,0	Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la flore et de la faune
 Espaces verts verticaux 0,5	Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 m
 Toitures végétalisées 0,7	Planter sur les toits de manière extensive ou intensive

Dans les opérations d'aménagement d'ensemble, le calcul du coefficient de biotope peut se faire à l'échelle du projet.

Comble à la mansart :

Une mansarde, ou comble à la mansart, est un comble brisé dont chaque versant a deux pentes, le brisis et le terrasson, articulés par la ligne de bris.



Consommation d'énergie primaire :

Consommation conventionnelle du projet, portant sur les consommations de chauffage, de refroidissement, d'éclairage, de production d'eau chaude sanitaire et d'auxiliaires (pompes et ventilateurs).

Construction :

Une construction est un ouvrage fixe et pérenne, comportant ou non des fondations et générant un espace utilisable par l'homme en sous-sol ou en surface.

Contigu :

Des constructions ou terrains sont contigus lorsqu'une façade, un pignon ou une limite sont directement en contact l'un avec l'autre.

Destination :

Le Code de l'Urbanisme détermine la liste des destinations et sous destinations qui peuvent être réglementées. Il est prévu que la définition de ces destinations et sous destination soit définies au sein d'un lexique national.

1. **Exploitations agricoles ou forestières :** correspondent aux activités ci-dessous :
 - **Exploitations agricoles :** recouvre les constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale. Cette sous-destination recouvre notamment les constructions destinées au logement du matériel, des animaux, des récoltes et aux activités exercées par un exploitant agricole qui sont dans le prolongement de l'acte de production ou qui ont pour support l'exploitation.

Il en est de même des activités de préparation et d'entraînement des équidés domestiques en vue de leur exploitation, à l'exclusion des activités de spectacle.

- Exploitations forestières : l'exploitation forestière est un processus de production s'appliquant à un ensemble d'arbres en vue de leur valorisation économique. Cette sous-destination recouvre les constructions et les entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

2. **Habitation** : constitue un espace de vie où les habitants séjournent et dorment d'une manière durable

- Logement : Constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- Hébergement : cette sous destination comprend les résidences ou foyers avec service. Il s'agit notamment des maisons de retraites, des résidences universitaires, des foyers de travailleurs et des résidences autonomie. Il s'agit de logements répondant à un besoin particulier.

3. **Commerces et activités de services** : regroupe les activités économiques d'achat et de vente de biens ou de service. La présentation directe au public constitue une activité prédominante.

- Artisanat et commerces de détail : recouvre les constructions commerciales destinées à la vente de biens directe à la clientèle ainsi que les activités artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.

1. Les activités suivantes constituent des activités de la sous destination :
Alimentaire :

1. Alimentation générale ;
2. Boulangerie, pâtisserie, confiserie, viennoiserie ;
3. Boucherie, charcuterie, traiteurs, volaillers, poissonnerie ;
4. Caviste ;
5. Produits diététiques ;
6. Primeurs ;
7. Point permanent de retrait par la clientèle d'achats au détail commandés par voie télématique, organisé pour l'accès en automobile, etc.

2. Non alimentaire :

1. Équipements de la personne : chaussures, lingerie, sports, prêt-à-porter, etc. ;
 2. Équipement de la maison : brocante, gros et petit électroménager, gros et petit mobilier (litterie, mobilier de bureau), quincaillerie, tissus, vaisselle et liste de mariage, etc. ;
 3. Automobiles-motos-cycles : concessions, agents, vente de véhicule, station essence, etc.. ;
 4. Loisirs : sports hors vêtements, musique, jouets, jeux, librairie, bouquinerie, papeterie... ;
 5. Divers : coiffeur, pharmacie, tabac, presse, cadeaux divers, fleuristes, horlogerie, bijouterie, mercerie, maroquinerie, parfumerie, galerie d'art, animalerie, etc
- Restauration : établissement commercial où l'on vend des repas et/ou des boissons contre paiement (restaurant, bar café, etc.).
 - Commerce de gros : l'ensemble des entreprises qui achètent et vendent des biens exclusivement à d'autres entreprises ou acheteurs professionnels.

- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestations de service et accessoirement la présentation de biens. Les activités suivantes constituent des activités de la sous-destination :
 1. Reprographies, imprimeries, photocopies, serruriers ;
 2. Banques, assurances, agences immobilières, agences de voyage, auto-écoles ;
 3. Professions libérales : Médecins, Architectes, Avocats, Notaires, Géomètres, Experts-Comptables, éditeurs... ;
 4. Laboratoires d'analyses, ou radiologies ;
 5. Établissements de service ou de location de matériel : laveries automatiques, stations de lavage, loueurs de voitures, vidéothèques, salles de jeux (Bowling, laser game, escape game, etc.), etc.
- Hébergement hôtelier et touristique : recouvre les constructions destinées à l'hébergement temporaire de courte ou moyenne durée proposant un service commercial (tels que restaurant, blanchisserie, accueil, ...). Cette sous-destination inclut, notamment, les hôtels, les résidences hôtelières, les résidences de tourisme, les gîtes et les campings.
- Cinéma : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L.212-1 du Code du Cinéma et de l'Image Animée accueillant une clientèle commerciale.

4. **Equipements d'intérêt collectif et services publics** : ils sont destinés à accueillir des fonctions d'intérêt général.

- Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés : recouvre les constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle. Cette sous-destination comprend notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- Salles d'art et de spectacles : recouvre les constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.
- Equipements sportifs : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinés à l'exercice d'une activité sportive. Cette sous-destination comprend notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public, ...
- Autres équipements recevant du public : recouvre les équipements collectifs destinés à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre

sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les aires d'accueil des gens du voyage.

5. **Autres activités des secteurs secondaires ou tertiaires :** Le secteur secondaire regroupe l'ensemble des activités consistant en une transformation plus ou moins élaborée des matières premières (industries manufacturières, constructions, artisanat). Les autres activités du secteur tertiaire recouvrent un vaste champ d'activités qui regroupe les transports, les bureaux, les services sans accueil de clientèle.

- **Industrie :** recouvre les constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, les constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire ainsi que les constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances. Elle peut inclure, au sein du volume des constructions principales, des surfaces dédiées à la démonstration (show-room).
- **Entrepôts :** recouvre les constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- **Bureaux :** recouvre les constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires. Ils correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises. Les bureaux correspondent à des locaux où sont exercées des activités de services de direction, gestion, études, ingénierie, informatique, services aux entreprises, etc.
 1. Sièges sociaux ;
 2. Bureaux d'études : informatique, urbanisme, techniques, etc. ;
 3. Prestations de services aux entreprises : nettoyage, gardiennage, sécurité, etc.
- **Centre de congrès et d'exposition :** recouvre les constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

Domaine public :

Sous réserve de dispositions législatives spéciales, le domaine public d'une personne publique mentionnée à l'article L.1 est constitué des biens lui appartenant, qui sont soit affectés à un service public pourvu qu'en ce cas ils fassent l'objet d'un aménagement indispensable à l'exécution des missions de ce service public.

Egout de toiture :

En cas de toiture en pente, l'égout de toiture correspond à l'égout principal, c'est-à-dire la gouttière ou au chéneau qui se situe en bas de la pente de toit. En cas de toiture plate, l'égout correspond au niveau du fil d'eau d'étanchéité.

Emprise au sol :

L'emprise au sol au sens de l'article R420-1 du code de l'urbanisme est la projection verticale du volume de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de

modénature et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture lorsqu'ils ne sont pas soutenus par des poteaux ou des encorbellements.

Emprises publiques :

Les emprises publiques comprennent les établissements et les équipements publics qui ne peuvent être qualifiés de voies publiques : places et placettes, cours d'eau domaniaux, jardins publics, équipements publics, etc.

Équipements techniques :

Les équipements techniques sont des équipements qui ne s'inscrivent pas directement dans la volumétrie de la construction mais qui lui sont nécessaires (antennes, cheminées, transformateur d'électricité, puits de chaleur, panneaux solaires, climatisations, etc.).

Espaces Boisés Classés (EBC) :

Procédure qui vise à protéger ou à créer des boisements et des espaces verts, notamment en milieu urbain ou périurbain. Selon l'article L.113-1 du Code de l'Urbanisme, ce classement s'applique aux bois, forêts et parcs, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, qu'ils soient enclos ou non et attenants ou non à des habitations. Les EBC peuvent également s'appliquer à des arbres isolés, des haies ou des réseaux de haies et des plantations d'alignement.

Espace libre :

Les espaces libres correspondent à la superficie du terrain non occupée par l'emprise au sol des constructions, des aires de stationnement ou des rampes d'accès au parking.

Espace pleine terre :

Un espace libre ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :

- son revêtement est perméable ;
- sur une profondeur de 3 mètres à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
- il peut recevoir des plantations.

Exhaussement :

Remblais ou surélévation du sol.

Extension – surélévation :

Il s'agit d'une construction destinée à faire partie intégrante d'un bâtiment préexistant notamment par une communauté d'accès et de circulation intérieure ou une contiguïté de volume. Les surélévations constituent des extensions.

Façade :

Une façade est une face verticale en élévation d'un bâtiment délimitant l'enveloppe d'une construction à partir du sol naturel.

Hauteur du bâti :

La hauteur totale se mesure du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement nécessaire à la réalisation du projet, à l'égout du toit.

Hauteur des clôtures :

La hauteur des clôtures à l'alignement est calculée depuis l'espace public.

Habitat collectif (ou logement collectif) :

Bâtiment à vocation principale d'habitat comprenant 2 logements ou plus dont la desserte aux logements s'effectue par des parties communes.

Habitat individuel (ou logement individuel) :

Bâtiment à vocation principale d'habitat comportant un seul logement, sans partie commune.

Habitat individuel groupé :

Des maisons groupées sont des maisons individuelles, de conception analogue, juxtaposées et mitoyennes par tout ou une partie de leur pignon.

Impasse :

Une impasse est une voie ouverte à la circulation publique (y compris si la voie est une propriété privée) disposant d'un seul accès à partir d'une autre voie, que sa partie terminale soit ou non aménagée pour permettre les demi-tours. Elle doit être praticable par les services de ramassage des ordures ménagères ainsi que par les services de secours incendie.

Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) :

Toute exploitation industrielle ou agricole susceptible de créer des risques ou de provoquer des pollutions ou nuisances, notamment pour la sécurité et la santé des riverains est une **installation classée (se référer à l'article L.511-1 du Code de l'Environnement)**.

Les activités relevant de la législation des installations classées sont énumérées dans la nomenclature établie en Conseil d'Etat en application de la loi du 19 juillet 1976 qui les soumet à un régime d'autorisation ou de déclaration en fonction de l'importance des risques ou des inconvénients qui peuvent être engendrés.

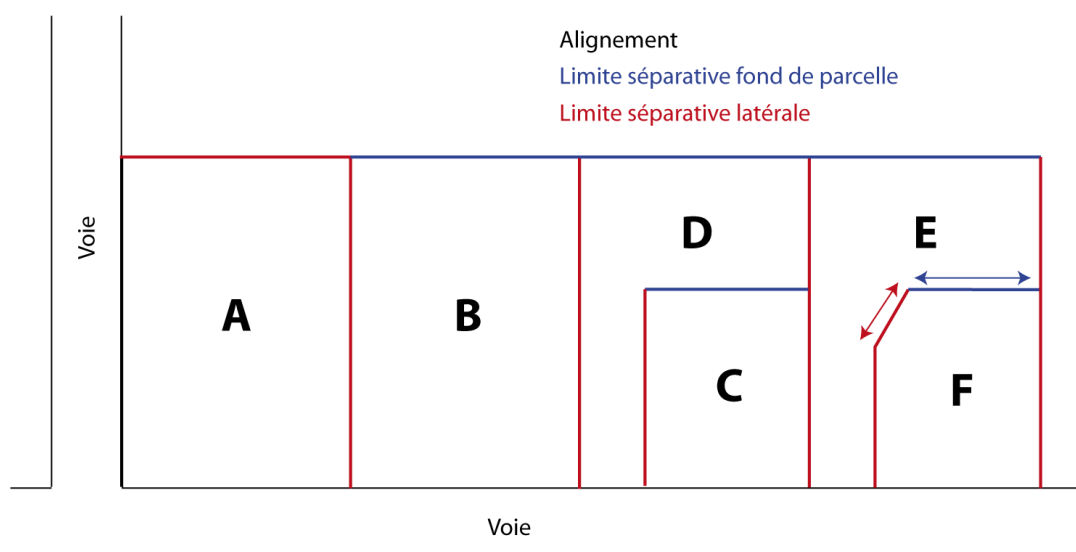
Limite séparative :

Les limites séparatives désignent les limites entre unités foncières voisines. On distingue :

- Les limites latérales ;
- Les limites de fond de parcelle.

En se référant à un terrain présentant une configuration d'un quadrilatère régulier, les limites qui aboutissent à la voie constituent les limites séparatives latérales, la limite opposée à la voie constitue la limite de fond de parcelle. Dans l'acceptation courante, il faut assimiler toute forme parcellaire

complexe à cette configuration en considérant comme limite séparative latérale tout côté de terrain aboutissant à la voie principale, y compris les éventuels décrochements, coudes ou brisures.



Logements locatifs sociaux :

Les logements locatifs sociaux sont tels que définis au du Code de la Construction et de l'Habitat :

- Les logements locatifs appartenant aux organismes d'habitation à loyer modéré ;
- Les logements conventionnés dans les conditions définies à l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitat et dont l'accès est soumis à des conditions de ressources ;
- Les logements ou lits des logements-foyers de personnes âgées, de personnes handicapées, de jeunes travailleurs, de travailleurs migrants et des logements-foyers dénommés résidences sociales, conventionnées dans les conditions définies à l'article L.351-2 du Code de la Construction et de l'Habitat, ainsi que les places des centres d'hébergement et de réinsertion sociale et des centres d'accueil pour demandeurs d'asile mentionnées respectivement aux articles L.345-1 et L.348-1 du Code de l'Action Sociale et des Familles.

Lucarne :

Ouverture en toiture permettant l'éclairage. La lucarne est couverte par une toiture qui lui est propre et la baie de fenêtre est dans un plan vertical parallèle à celui de la façade.



LUCARNE A FRONTON CLASSIQUE



LUCARNE A CAPUCINE

Modénature :

Ensemble des différents décors de la façade (encadrement des baies, corniche, bandeau, fronton, etc.).



GERBIERE

Opération d'aménagement d'ensemble :

Constituent des opérations d'aménagement d'ensemble les procédures ou dispositifs opérationnels suivants : les Zones d'Aménagement Concerté (ZAC), les lotissements, les permis valant division.

Recul des constructions par rapport à l'alignement des voies :

Le recul est la distance séparant une construction des voies.

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement en tout point de la construction, à la limite de la voie d'un emplacement réservé.

Réhabilitation :

Travaux d'amélioration générale ou de mise en conformité d'un logement ou d'un bâtiment n'impactant pas le gabarit, le volume ou la hauteur de celui-ci. La réhabilitation peut s'accompagner ou non d'un changement de destination.

Retrait par rapport aux limites séparatives ou emprises publiques (hors voies) :

Le retrait est la distance séparant tout point d'une construction d'une limite séparative ou d'une emprise publique (voies exclues).

Il se mesure horizontalement et perpendiculairement à la limite séparative.

Saillie :

On appelle saillie toute partie ou élément de construction ponctuelle qui dépasse le plan d'une façade d'une construction et non constitutive d'une surface de plancher.

Sol ou terrain naturel :

Doit être regardé comme sol naturel celui qui existe avant travaux d'adaptations liés à une autorisation d'urbanisme.

Surface de plancher :

La surface de plancher de la construction est égale à la somme des surfaces des planchers de chaque niveau clos et couvert, calculée à partir du nu intérieur des façades après déduction :

- Des surfaces correspondant à l'épaisseur des murs entourant les embrasures des portes et fenêtres donnant sur l'extérieur ;
- Des vides et des trémies afférentes aux escaliers et ascenseurs ;
- Des surfaces de plancher d'une hauteur sous plafond inférieure ou égale à 1,80 mètre ;
- Des surfaces de plancher aménagées en vue du stationnement des véhicules motorisés ou non, y compris les rampes d'accès et les aires de manœuvres ;
- Des surfaces de plancher des combles non aménageables pour l'habitation ou pour des activités à caractère professionnel, artisanal, industriel ou commercial ;
- Des surfaces de plancher des locaux techniques nécessaires au fonctionnement d'un groupe de bâtiments ou d'un immeuble autre qu'une maison individuelle, y compris les locaux de stockage des déchets ;
- Des surfaces de plancher des caves ou des celliers, annexes à des logements, dès lors que ces locaux sont desservis uniquement par une partie commune ;
- D'une surface égale à 10 % des surfaces de plancher affectées à l'habitation telles qu'elles résultent le cas échéant de l'application des alinéas précédents, dès lors que les logements sont desservis par des parties communes intérieures.

Terrain ou unité foncière :

Un terrain (ou unité foncière) est une propriété foncière d'un seul tenant, composée d'une parcelle ou d'un ensemble de parcelles appartenant à un même propriétaire.

Voies :

Qu'elles soient publiques ou privées, les voies comprennent les espaces affectés aux déplacements, quel que soit le mode d'utilisation (piéton, vélos, deux roues, véhicules, transports de voyageurs et de marchandises, etc.), ainsi que leurs dépendances.

TITRE II : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES

La zone UA

Introduction

Nota bene : Le caractère de la zone UA défini ci-après constitue un rappel du rapport de présentation et le précise ; les indications, recommandations ou critères permettant de comprendre la typologie urbaine et l'évolution urbaine de la zone n'ont aucune portée normative, les contraintes juridiques résultant uniquement des règles définies au paragraphe « Dispositions réglementaires applicables à la zone UA ».

Ce secteur est concerné par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR). Cette réglementation a valeur de servitude au sein du PLU. En cas de contradiction avec les règles énoncées ci-dessous, la règle la plus stricte s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement de l'AVAP annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

I – Caractère de la zone

La zone UA regroupe différents secteurs à caractère ancien.

- Le secteur UA.A correspondant au centre ancien intra-muros délimité par les remparts, traditionnellement multifonctionnel, où l'on constate un désintérêt pour les activités lourdes de type industriel et où les bâtiments sont généralement construits à l'alignement.
- - Le secteur UA.B correspond aux anciens faubourgs où le bâti est généralement aligné sur rue et le parcellaire organisé perpendiculairement aux voies et inoccupé à l'arrière.
- - Le secteur UA.C correspond aux centres anciens des hameaux de Gigny et Challanges.

La zone UA peut être concernée partiellement par des risques d'inondation repérés par une trame figurant sur les documents graphiques. Elle est également concernée partiellement par une zone de bruit de transport terrestre.

II – Options d'aménagement

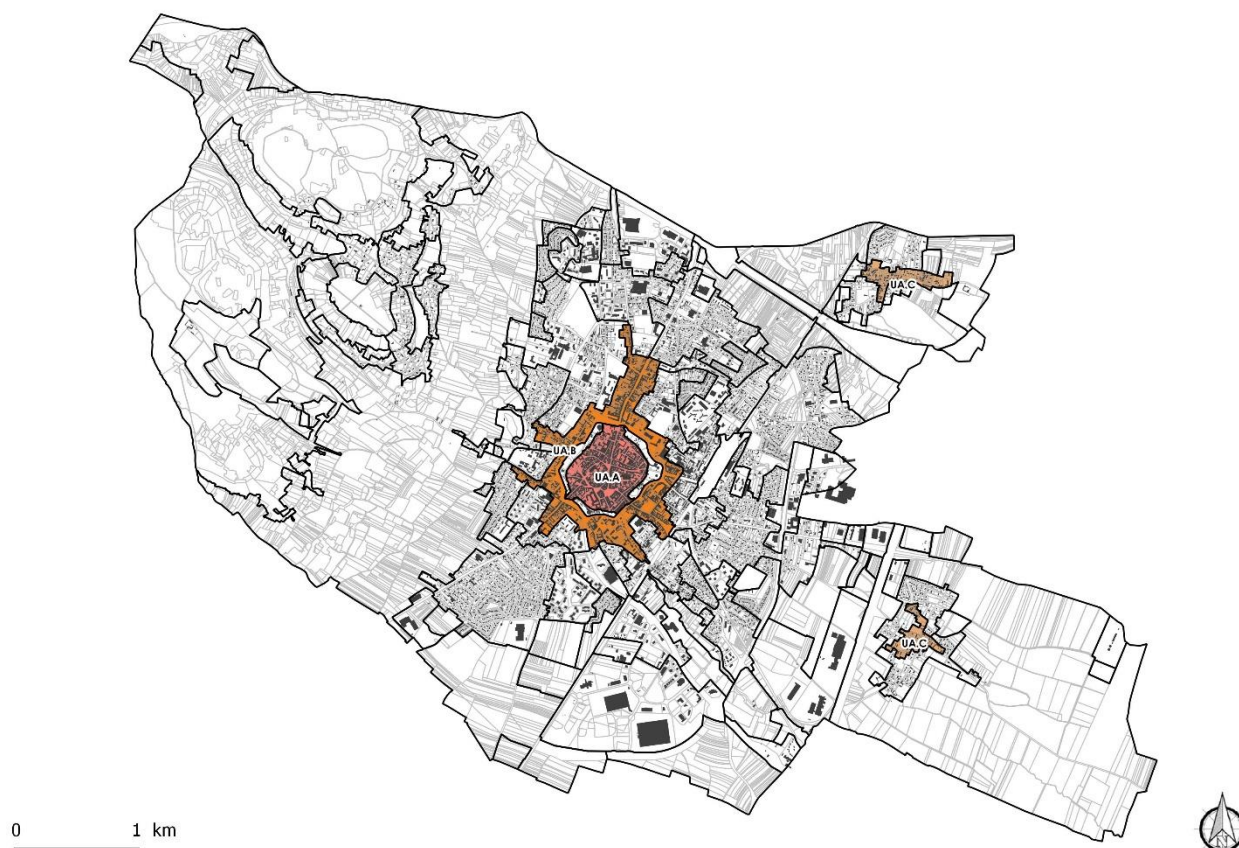
Ces ensembles urbains appartiennent aux quartiers historiques de la Ville de Beaune. La réhabilitation de ce patrimoine devrait permettre de conforter l'habitation sur ces secteurs tout en conservant la mixité des fonctions.

Au niveau des dispositions réglementaires, cette option d'aménagement se traduit plus particulièrement par :

- Le maintien et l'amélioration des conditions d'habitat :
 - l'interdiction d'installations qui porteraient préjudice à l'habitat ;
 - la conservation des accès indépendants des étages.
- La conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et des espaces urbains ;
- La limitation des hauteurs ;
- Une obligation de construire à l'alignement dans le secteur UA.A ;
- Des règles architecturales conservatrices du patrimoine bâti Une interdiction d'établissement commercial de plus de 250 m² de surface de vente dans les secteurs UA.C.

III – Délimitation du périmètre de la zone

Le graphique ci-dessous permet de mieux situer le périmètre de la zone UA à laquelle s'appliquent les normes juridiques particulières définies au paragraphe « Dispositions réglementaires applicables ».



DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UA

Usage du sol et destination des constructions

ARTICLE UA1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Dans les secteurs UA.A et UA.B

Sont interdites toutes les destinations et sous destinations suivantes :

- Les industries à l'exception de celles autorisées ci-dessous ;
- Les entrepôts à l'exception de ceux autorisés ci-dessous ;
- Les exploitations agricoles, à l'exception des activités viticoles existantes ;
- Les exploitations forestières ;
- Les commerces de gros ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

Sont autorisées sous conditions :

- L'extension des constructions industrielles préexistantes sous réserve que par leur affectation elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et à l'intérêt du paysage ;
- L'extension des entrepôts préexistants sous réserve que l'extension soit limitée à 20 % de la superficie existante de l'entrepôt ;
- Le changement de destination des rez-de-chaussée vers des commerces et activités de services autorisés ci-dessus à condition de conserver un accès dépendant aux étages.

Dans le secteur UA.C

Sont interdites toutes les destinations et sous destinations suivantes :

- Les exploitations forestières ;
- Les commerces de gros ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques assimilés ;
- Les entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

Sont autorisées sous conditions :

- L'extension des constructions agricoles existantes lors de l'approbation du PLU ;
- L'artisanat et le commerce de détail de moins de 250m² de Surface de Plancher. Les extensions des activités existantes ne doivent pas générer une surface totale d'activité de plus de 250 m² de Surface de Plancher ;
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de moins de 250m². Les extensions des activités existantes ne doivent pas générer une surface totale d'activité de plus de 250 m² de Surface de Plancher ;
- L'extension des constructions industrielles préexistantes sous réserve que par leur affectation elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et à l'intérêt du paysage.

ARTICLE UA2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS ET AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont interdits tous les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

- Les caravanes isolées ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- La constitution de dépôts de toute nature ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les affouillements et exhaussements des sols non liés aux constructions autorisées à l'exception de ceux destinés aux ouvrages publics et aménagements paysagers des espaces libres, ainsi que ceux qui seraient de nature à aggraver un risque d'inondation ;
- Les carrières ;
- Les habitations légères et de loisirs ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les camps d'accueil pour tentes et caravanes ;
- Toute construction et utilisation du sol autre que les cultures dans les terrains classés terrains cultivés à protéger ;
- Les sous-sols enterrés, non étanches et inaptes à résister à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues, dans les parties de zones concernées par des risques d'inondation.

Sont autorisées sous conditions :

- Les activités soumises ou non à déclaration ou à autorisation au titre de la protection de l'environnement ne sont admises que si, par leurs dimensions, leur situation ou leur affectation, elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE UA3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Non réglementé

2/ Mixité fonctionnelle

Non règlementé

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE UA4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées

Dans le secteur UA.A :

L'implantation à l'alignement est obligatoire.

Dans les secteurs UA.B et UA.C :

L'obligation de construire à l'alignement résulte d'un état de fait lorsque le bâtiment projeté s'inscrit dans un ensemble de bâtiments ainsi implantés.

Toutefois, un retrait peut être autorisé sur une partie de la façade afin de réaliser un décrochement permettant de renforcer la perception d'un rythme de façades ou la mise en valeur de l'espace public. Lorsque le bâtiment à construire n'est pas implanté à l'alignement, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point d'alignement qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à 3 mètres.

Dans la zone UA :

D'autres dispositions compatibles avec l'aspect architectural du quartier peuvent être autorisées lorsque le bâtiment projeté s'inscrit dans un ensemble de bâtiments existants, présentant des caractéristiques d'implantation différentes.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques

Limites séparatives aboutissant sur rue :

Dans une bande de 20 mètres comptée à partir de l'alignement :

- Toute construction doit jouxter les limites séparatives latérales, lorsque la largeur de façade du terrain sur la voie est inférieure ou égale à 12 mètres ;
- Toute construction doit jouxter une des limites séparatives latérales lorsque la largeur de façade du terrain sur la voie est supérieure à 12 mètres **à l'exception du secteur UA.C** ;
- Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite séparative latérale, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres.

Au-delà de la bande de 20 mètres :

- Les constructions pourront être implantées en limite ;
- Lorsque le bâtiment à construire ne jouxte pas la limite séparative, la distance comptée horizontalement de tout point de ce bâtiment au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;

Implantation par rapport aux autres limites séparatives :

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 5 mètres de part et d'autre des fossés.

Dans le secteur UA.A

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 3 mètres ;

Les annexes pourront être implantées en limite.

Dans les secteurs UA.B et UA.C

La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point de la limite parcellaire qui en est le plus rapproché doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 5 mètres ;

Les annexes pourront être implantées en limite ;

Par exception, des prescriptions spéciales relatives au présent article pourront être imposées aux abords des monuments classés ou inscrits, et pour les équipements publics.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle qu'il demeure entre bâtiments ou installations, une distance libre d'au moins 3 mètres.

4/ Emprise au sol

Non réglementé.

5/ Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à la cote la plus basse de l'égout du toit ou jusqu'au bord supérieur de la terrasse ou de l'acrotère.

La hauteur des annexes implantées sur les limites séparatives n'aboutissant pas sur rue ne devra pas dépasser 5 mètres en tout point du bâtiment ;

Les équipements publics, ou concourants au bon fonctionnement du service public, peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

La hauteur maximale des dispositifs techniques implantés sur le terrain ou sur une construction est limitée à 1 mètre au-dessus du faîtage de la construction principale.

Hauteur maximale :

Dans les secteurs UA.A et UA.B

La hauteur maximale autorisée des constructions sera de 13 mètres. Les combles ne pourront être aménagés que sur un niveau.

Dans le secteur UA.C

La hauteur maximale autorisée des constructions sera de 10 mètres. Par exception, pour une construction jouxtant un bâtiment d'une hauteur supérieure, une hauteur maximale de 13 mètres pourra être autorisée sous réserve de ne pas dépasser le bâtiment voisin existant (le plus haut) dans un but d'améliorer une perspective urbaine, par exemple. Les combles pourront être aménagés sur un niveau.

Au-delà de la bande des 20 mètres de l'alignement, la hauteur des constructions ne devra pas dépasser 7 mètres.

Hauteur minimale :

Dans les secteurs UA.A et UA.B

Pour les constructions implantées dans une bande de 20 mètres à partir de l'alignement, une hauteur minimale de 7 mètres est imposée. En toute hypothèse, cette hauteur ne pourra être inférieure à la hauteur de la construction limitrophe la plus basse présentant une façade sur rue.

Dans le secteur UA.C

Pour les constructions implantées dans une bande de 20 mètres à partir de l'alignement, la hauteur ne pourra pas être inférieure à la hauteur de la construction limitrophe la plus basse présentant une façade sur rue.

Au-delà de la bande de 20 mètres, il n'est pas imposé de hauteur minimale.

Implantation du rez-de-chaussée :

Le niveau du sol fini des pièces principales sera situé au plus à 0,30 mètres au-dessus de celui du trottoir pour les constructions à l'alignement ou en retrait de 6 mètres au plus, et de celui du terrain non remanié dans les autres cas.

Lorsque les constructions ou installations admises se situent dans des parties de zones concernées par des risques d'inondation, le plancher du rez-de-chaussée devra être surélevé pour tenir compte du plus haut niveau de montée des eaux connu.

ARTICLE UA5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ Découpage parcellaire

Non règlementé.

2/ Mouvement de terrain

Non règlementé.

3/ Aspect des constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments et les ouvrages à édifier ou à modifier ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Généralités

Les constructions de caractère architectural, pittoresque ou historique reconnu, seront restaurées et adaptées dans l'esprit de leur époque d'origine ou principale. Les autres constructions respecteront les caractères traditionnels dominants en matière de formes et pentes de toiture, percements, teintes et matériaux. Sont toutefois interdits tout pastiche d'architecture pseudo-régional ainsi que les éléments notoirement étrangers à la région.

Des dispositions différentes seront possibles lorsqu'elles résulteront d'une création attestant d'un réel dialogue architectural entre le projet et son environnement.

L'aspect des constructions qui, par leur surface ou leur volume, ne peuvent s'assimiler à des bâtiments traditionnels (hangar, salle des fêtes, etc.) devra, par le jeu des formes, les techniques et les matériaux, exprimer une recherche traduisant de manière esthétique leur caractère fonctionnel et assurant leur bonne intégration au cadre bâti.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins et leurs enseignes) doivent être intégrés dans la composition architecturale des bâtiments sans porter atteinte, par leurs dimensions, leurs couleurs ou les matériaux employés, au caractère de l'environnement.

Toitures

Formes de toitures

Les toitures seront à deux pans ou en combinaison de toiture à deux pans. Leur pente reprendra la dominante du secteur (généralement de 40 à 45°) sans pouvoir être inférieure à 30°.

Les toitures à un seul versant sur volume isolé ne sont autorisées que pour les appentis et annexes. Néanmoins, elles peuvent être admises en cas d'extension de bâtiments principaux, ou si elles entrent dans la composition d'un ensemble de toitures décalées.

Toutefois, d'autres formes de toitures de couverture pourront être autorisées à condition qu'elles présentent une qualité architecturale suffisante et forment un ensemble cohérent avec les constructions voisines.

L'aspect des toitures devra être compatible avec les constructions traditionnelles situées dans un environnement proche.

Sont interdits les matériaux non revêtus alors qu'ils sont conçus pour l'être ou brillants.

Percements

Sont autorisés :

- Les lucarnes traditionnelles en bas de toiture correspondant au caractère du bâtiment ;
- Les châssis fonte dits vasistas ;
- Les châssis de toit lorsqu'ils n'influencent pas sur la perception des toitures depuis les voies ouvertes au public.

Menuiseries

Les menuiseries anciennes seront conservées ou remplacées à l'identique (nombre et formes des carreaux, profil du jet d'eau).

Les nouveaux percements seront proportionnés de manière à recevoir des menuiseries en harmonie avec les existantes.

Les volets seront :

- Soit plein à traverses sans écharpes ;
- Soit persiennes ;
- Soit intérieurs à panneaux.

Pour les constructions neuves, les volets roulants sont admis sous réserve que le coffre soit masqué et que les glissières soient en retrait de 15 cm minimum par rapport au nu de la façade.

Les teintes seront choisies dans les palettes traditionnelles, à savoir beiges et gris purs ou colorés pour les menuiseries, volets, etc., beiges et gris purs ou colorés et tons sombres pour les portes et portails. Le blanc pur ou cassé et les tons du bois naturel sont interdits.

Façades

Une unité d'aspect devra être recherchée dans le traitement de toutes les façades.

Les façades des bâtiments d'habitation doivent être enduites, avec ou sans peinture, l'exception des pierres destinées à l'origine à rester visibles (encadrements, bandeaux, corniches, etc.).

Les autres murs peuvent être enduits ou jointoyés à fleur (enduit dit à pierre vue, joints dits beurrés).

Les murs de clôture en pierres montées à sec conserveront cet aspect.

Les bardages seront réalisés soit :

- En bois naturel ou traité de ton sombre ;
- En éléments nervurés d'aspect proche du précédent.

4/ Clôtures

Pour les secteurs UA.A et UA.B :

Les clôtures de qualité repérées au plan de l'AVAP seront conservées ou refaites à l'identique, en place ou au nouvel alignement.

Pour le secteur UAC :

Des adaptations, telles que déplacement ou ouverture de porte ou portail, sont toutefois possibles en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage, si cela n'entraîne pas de risque pour la circulation publique.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être simples.

Elles seront constituées :

- soit par un mur en pierres ou maçonnerie, d'une hauteur minimum de 1,30 mètre ;
- soit par une grille ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant un muret d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, en remplacement d'un dispositif existant ;
- soit par un grillage surmontant un muret d'une hauteur maximum de 0,20 mètre doublé éventuellement d'une haie vive d'espèces locales à port libre.

Les clôtures maçonnées seront traitées en harmonie avec la maison.

La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, des prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

5/ Patrimoine Bâti

Voir la réglementation de l'AVAP en vigueur.

Tous les travaux effectués sur une construction ou un ensemble immobilier repéré devront permettre la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction, ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement ; ils devront être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

La démolition des éléments de patrimoine repérés est interdite sauf par voie d'exception dans le cas d'opération d'ensemble de qualité équivalente.

Tous les projets de nouvelles constructions édifiées dans des secteurs de covisibilités avec les éléments du patrimoine bâti repéré peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UA6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de biotope

Non réglementé.

2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de circulation et de stationnement et de toute utilisation autorisée seront traités en espaces verts et faciliteront l'insertion de la construction dans l'environnement.

Les aires de stationnement réalisées en surface doivent être paysagées et ombragées de manière homogène.

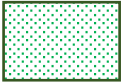
Aucun espace libre ne pourra servir à entreposer des matériaux.

3/ Préservation des éléments du paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes selon les dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer Article L 113-1 du Code de l'urbanisme		Soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Terrain cultivé à protéger en zone urbaine Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		Le caractère agricole de l'espace cultivé identifié au sein du tissu urbain doit être préservé. Seules y sont autorisées les constructions liées aux activités agricoles d'une surface de plancher* inférieure à 10 m².
Éléments du paysage à préserver Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		Ces secteurs, publics ou privés, présentent, en raison de leurs dimensions, de leur densité de plantations et/ou de la qualité des éléments végétaux qu'ils accueillent, un intérêt paysager mais aussi une fonction d'espace de nature relais permettant le maintien de la biodiversité et la connectivité des réservoirs de biodiversité au sein de l'enveloppe urbaine. Ils doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : – Au moins 95 % de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés. – Les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5 % de la surface protégée.

Catégories	Représentation	Prescriptions
		Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou supérieure au sein de la zone.
Alignement d'arbres à protéger Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		Soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les plantations d'alignement repérées sont à conserver, ou à créer à l'occasion d'interventions sur l'espace public. L'abattage exceptionnel d'un arbre ou d'une haie situés dans un alignement à préserver repéré sur le plan de zonage doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la commune et n'intervenir qu'en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes, tous deux dûment justifiés. L'abattage doit être compensé par la plantation d'un arbre au sein du même alignement ou d'un autre alignement repéré sur le plan, qu'il soit à préserver ou à créer. Une diversité des essences sera privilégiée au sein d'un même linéaire de haies, tandis qu'une certaine harmonie sera recherchée pour les alignements d'arbres situés au sein des espaces urbanisés. Les accès* aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
Zones humides Article L 121-23 du Code de l'urbanisme		Dans les secteurs de zones humides sont interdits : - toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation; - tout exhaussement et affouillement de sol; - tout aménagement de sous-sols et opération d'ancrage ; - tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols; - tout aménagement de dispositif d'assainissement même végétalisé ; - tout aménagement susceptible d'altérer le fonctionnement et l'alimentation de la zone humide. Sont admis sous conditions : - les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ; - l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment. Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives. Dans le cas où la dégradation d'une zone humide est inévitable, des mesures de restauration et/ou de compensation hydraulique et

Catégories	Représentation	Prescriptions
		écologique correspondant aux dispositions fixées par les documents en vigueur devront être réalisées.
Pelouses sèches et calcaires Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		Le caractère ouvert de ces espaces sensibles doit être préservé tant pour leur intérêt écologique que paysager. Ces milieux doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : – Au moins 95 % de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés. – Les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5 % de la surface protégée.

ARTICLE UA7 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations devront être assurées sur le terrain d'assiette de la construction dans les conditions suivantes.

Nombre d'emplacements exigés :

1. Constructions à usage d'habitation, nonobstant les dispositions de l'article 12 de la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014, relative à la simplification de la vie des entreprises

1.1 Logement :

Cas général :

- 1 place par logement pour les logements de moins de 80 m²
- 2 places par logements pour les logements de plus de 80 m²

Logement aidé au titre de l'article 55 de la loi SRU :

1 place par logement créé.

1.2 Hébergement :

Constructions à usage d'hébergement de personnes âgées :

1 place par tranche commencée de 100 m² de surface de plancher créée.

Constructions à usage de logement intergénérationnel :

1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher créée.

2. Constructions à usage de bureaux

1 place par tranche commencée de 40 m² de surface de plancher créée.

3. Constructions à usage de commerces et services

1 place par tranche commencée de 150m² de surface de plancher.

Les normes de stationnement ne s'imposent pas pour les commerces de moins de 250 m² de surface de plancher.

Pour les commerces soumis à une autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol du stationnement ne pourra excéder 0,75 fois la surface de plancher des bâtiments.

4. Constructions à usage industriel

1 place par tranche entière de 80 m² de surface de plancher

Le calcul minimal éventuellement applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celui auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Par nécessité, ces préconisations seront exigées notamment pour compléter les besoins dans le cas d'un changement de destination.

Le nombre de places exigées devra permettre de garantir un nombre de stationnement suffisant au vu des besoins inhérents à chaque projet, ainsi que non surabondant, de façon à modérer les zones imperméabilisées et favoriser la densification urbaine.

L'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme s'appuiera sur l'avis motivé des gestionnaires de voiries.

En cas d'impossibilité de réaliser sur le terrain d'assiette d'un projet les places de stationnement nécessaires, il pourra être fait application des dispositions de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UA8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ Conditions d'accès aux voies

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès sur l'avenue Charles de Gaulle ne seront autorisés que par l'intermédiaire des voies secondaires prévues à cet effet.

2/ Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à l'accessibilité des lieux aux personnes handicapées et à la collecte des ordures ménagères. Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans marche arrière.

ARTICLE UA9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

1/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2/ Assainissement

2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, dans les égouts d'eaux pluviales ou par épandage sur le terrain est interdite.

Sont considérées comme eaux usées les eaux de ruissellement des parkings et des aires de circulations. Dans les secteurs UA.B et UA.C, après traitement, elles seront obligatoirement raccordées au réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Dans le cas où il n'existe pas de réseau d'eaux pluviales, après traitement, elles seront épandues sur le terrain ou évacuées à la rivière.

2.2 - Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur cette unité foncière.

Les techniques alternatives et intégrées doivent être privilégiées pour la collecte et la gestion de ces eaux : noues d'infiltration, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées...

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux et ne doivent pas constituer des obstacles aux écoulements naturels.

Les réseaux à créer sur la parcelle seront impérativement de type séparatif : eaux usées-eaux vannes, eaux pluviales non polluées (toitures...), eaux pluviales potentiellement polluées le cas échéant (parkings...).

Les eaux pluviales potentiellement polluées font l'objet d'un prétraitement avant rejet au milieu naturel ou au réseau notamment pour les parkings au-delà de 100 m², accès compris. Ce prétraitement pourra être assuré par l'intermédiaire de techniques extensives (tranchées filtrantes, noues et bassins d'infiltration...).

Si la capacité d'infiltration des sols est insuffisante et dument justifiée par une étude de perméabilité et/ ou des sondages constatant la présence d'eau souterraine à faible profondeur, le rejet du débit excédentaire sera dirigé vers le milieu naturel superficiel.

La collectivité compétente en matière d'eau pluviale n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Par exception, le débit excédentaire qui ne pourrait être qu'acheminé vers le réseau, fait l'objet de limitations quantitatives et/ou qualitatives, respectivement : le débit excédentaire ne doit pas excéder le débit dit d'état initial du site (débit calculé sur la base de la pluie de récurrence décennale sur l'unité foncière en l'état avant réalisation de l'aménagement projeté) ; la qualité des effluents ne doit pas compromettre l'objectif de qualité des cours d'eau et doit respecter la sensibilité des milieux ainsi que les usages auxquelles les eaux sont destinées.

Ce débit de rejet ne pourra en toutes hypothèses excéder 4,5 litres par seconde et par hectare pour l'ensemble du territoire communal.

Ce débit maximal de rejet sera assuré jusqu'à l'occurrence trentennale et s'applique à l'échelle de l'unité foncière après réalisation de l'aménagement projeté.

Des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales pourront être acceptées : conjugaison de solutions d'infiltration, de rétention en surface, de stockage enterré ...

Tout projet d'aménagement susceptible d'être exposé à un phénomène de pollution accidentelle doit justifier de la prise en compte de cet aléa par la mise en œuvre de systèmes de disconnexion et stockage étanche des effluents.

Tout projet d'aménagement doit justifier de la prise en compte des épisodes pluvieux exceptionnels, d'intensité supérieure à la pluie de récurrence trentennale, notamment des dispositions retenues pour assurer l'écoulement et l'évacuation des eaux ainsi que la protection des biens et des personnes situés au droit et à l'aval de l'unité foncière lors d'épisodes exceptionnels.

En fonction de la sensibilité des sites à l'aval et notamment des caractéristiques du bâti et de sa densité, la prise en compte d'épisodes de récurrence cinquantennale ou centennale est requise.

L'établissement des études hydrauliques sont imposées aux aménageurs et constructeurs.

La méthodologie et les hypothèses à retenir pour l'établissement des études hydrauliques sont précisées en annexe et elles s'imposent aux aménageurs et constructeurs.

Sont exclus du champ d'application de ces prescriptions les projets et aménagements de très faible importance ou dont l'impact est nul ou négligeable :

- Projet sans incidence sur l'imperméabilisation initiale du site ;
- Projet n'entraînant pas d'imperméabilisation nouvelle supérieure à 20 m² ;
- Projet requérant un volume de rétention inférieur à 1 m³ ;
- Projet individuel dans le cadre d'un aménagement d'ensemble ayant pris en compte globalement la problématique hydraulique issue de l'imperméabilisation des espaces d'usage publics et privés.

3/ Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera recommandée.

Les antennes de radio-télévision et les paraboles seront obligatoirement placées dans les combles pour ne pas porter atteinte à l'environnement au paysage et à l'architecture.

La zone UB

Introduction

Nota bene : Le caractère de la zone UB défini ci-après constitue un rappel du rapport de présentation et le précise ; les indications, recommandations ou critères permettant de comprendre la typologie urbaine et l'évolution urbaine de la zone n'ont aucune portée normative, les contraintes juridiques résultant uniquement des règles définies au paragraphe « Dispositions réglementaires applicables à la zone UB ».

Ce secteur est concerné par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR). Cette réglementation a valeur de servitude au sein du PLU. En cas de contradiction avec les règles énoncées ci-dessous, la règle la plus stricte s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement de l'AVAP annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

I – Caractère de la zone

La zone UB se caractérise par la forte densité et la diversité des constructions, la présence d'activités, de quelques équipements et de nombreux immeubles d'habitat collectif.

Cette zone peut être concernée partiellement par des risques d'inondation repérés par une trame figurant sur les documents graphiques. Elle est également concernée partiellement par une zone de bruit de transport terrestre.

II – Options d'aménagement

Principalement affectée à l'habitation, cette zone peut accueillir des immeubles d'habitat collectif et des constructions abritant des activités compatibles avec l'habitation ou qui en sont le complément naturel.

Elle comprend un secteur UB.A correspondant aux centralités identifiées dans le SCoT permettant d'accueillir du commerce de grande distribution.

III – Délimitation du périmètre de la zone

La zone UB couvre les extensions de la ville à proximité des faubourgs et les secteurs d'habitat collectif.

Le graphique ci-dessous permet de mieux situer le périmètre de la zone UB à laquelle s'appliquent les normes juridiques particulières définies au paragraphe : « Dispositions réglementaires applicables ».



DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UB

Usage du sol et destination des constructions

ARTICLE UB1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont interdites toutes les destinations et sous destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles à l'exception de celles autorisées ci-dessous ;
- Les industries à l'exception de celles autorisées ci-dessous ;
- Les exploitations forestières ;
- Les commerces de gros ;
- Les entrepôts à l'exception de ceux autorisés ci-dessous.

Sont autorisées sous conditions :

- L'extension des constructions agricoles existantes lors de l'approbation du PLU ;
- L'extension des constructions industrielles préexistantes sous réserve que par leur affectation elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et à l'intérêt du paysage ;
- L'extension des entrepôts préexistants sous réserve que l'extension soit limitée à 20 % de la superficie existante de l'entrepôt ;

Sont autorisées sous conditions en sus hors secteur UB.A :

- L'artisanat et le commerce de détail de moins de 250 m² de Surface de Plancher. Les extensions des activités existantes ne doivent pas générer une surface totale d'activité de plus de 250 m² de Surface de Plancher ;
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de moins de 250 m². Les extensions des activités existantes ne doivent pas générer une surface totale d'activité de plus de 250 m² de Surface de Plancher.

ARTICLE UB2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS ET AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont interdits tous les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

- Les camps d'accueil pour tentes et caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les carrières ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- La constitution de dépôts de toute nature ;
- Les affouillements et exhaussements des sols non liés aux constructions autorisées à l'exception de ceux destinés aux ouvrages publics et aménagements paysagers des espaces libres, ainsi que ceux qui seraient de nature à aggraver un risque d'inondation ;
- Toute construction et utilisation du sol autre que les cultures dans les terrains classés terrains cultivés à protéger ;

- Les sous-sols enterrés, non étanches et inaptes à résister à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues, dans les parties de zone concernées par des risques d'inondation.

Sont autorisées sous conditions :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement, soumises à déclaration, non susceptibles d'apporter une gêne au voisinage.

ARTICLE UB3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Les constructions neuves ou opérations d'ensemble (hors lotissement, *cf. définitions*) de plus de 15 logements doivent garantir une part minimum de 35% de logements sociaux recensés au titre de l'article 55 de la loi SRU (en nombre et arrondi à l'entier supérieur).

2/ Mixité fonctionnelle

Non règlementé

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE UB4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées

Les constructions doivent être édifiées :

- Soit à l'alignement lorsque le projet s'inscrit dans un ensemble de bâtiments ainsi implantés ;
- Soit à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres, portée à 6 mètres au droit de l'entrée des garages.

D'autres implantations compatibles avec l'aspect architectural du quartier peuvent être autorisées lorsque le bâtiment projeté s'inscrit entre des bâtiments existants, présentant des caractéristiques d'implantation différentes.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 5 mètres de part et d'autre des fossés.

Les constructions devront respecter un retrait minimal par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la différence de hauteur à l'égout du toit entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative le plus proche sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, l'implantation des constructions pourra être tolérée sur limites séparatives dans le but de favoriser l'intégration dans l'environnement et un parti architectural de qualité dans les cas suivants :

- Bâtiment existant sur la propriété voisine jouxtant la limite séparative ;
- Constructions annexes ;
- Dans le cas d'opérations d'ensemble (lotissement, permis groupés, association foncière urbaine, etc.).

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle qu'il demeure entre bâtiments ou installations, une distance libre d'au moins 3 mètres.

4/ Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol sera inférieur ou égal à 60 %.

5/ Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à la cote la plus basse de l'égout du toit ou jusqu'au bord supérieur de la terrasse ou de l'acrotère.

La hauteur maximale autorisée des constructions sera de 13 mètres.

Les combles pourront être aménagés sur un niveau.

Toutefois, la hauteur des constructions sera réduite à 8 mètres en tout point du bâtiment dans une bande de 3 mètres de large décomptée à partir des limites séparatives. Dans le cas où une construction haute préexiste sur le terrain voisin, en limite de propriété, la construction pourra atteindre la même hauteur.

Les équipements publics, ou concourants au bon fonctionnement du service public, peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Lorsque les constructions ou installations admises se situent dans des parties de zone concernées par des risques d'inondation, le plancher du rez-de-chaussée devra être surélevé pour tenir compte du plus haut niveau de montée des eaux connu.

La hauteur maximale des dispositifs techniques implantés sur le terrain ou sur une construction est limitée à 1 mètre au-dessus du faîtage de la construction principale.

ARTICLE UB5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ Découpage parcellaire

Non règlementé.

2/ Mouvement de terrain

Chaque construction devra suivre les mouvements naturels du sol et s'y adapter.

3/ Aspect des constructions

Principe

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments et les ouvrages à édifier ou à modifier ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour le moins, les constructions et installations admises devront respecter les prescriptions suivantes :

Formes de toitures

Pourront être autorisés :

- Les toitures à deux pans, les pentes variant de 30° à 60°;
- Les combles à la Mansart ;
- Les toitures à une seule pente pour les constructions annexes de largeur inférieure à 3,5 mètres.

Toutefois, d'autres formes de toitures pourront être autorisées à condition qu'elles présentent une qualité architecturale suffisante et forment un ensemble cohérent avec les constructions voisines.

L'aspect des toitures devra être compatible avec les constructions traditionnelles situées dans un environnement proche.

Matériaux de façade

- Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec les matériaux existants dans les constructions traditionnelles de la région ;
- L'emploi à nu de matériaux destinés à être revêtus sont interdits ;
- Les couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti traditionnel de la région ;
- Les imitations des matériaux naturels sont interdites ;
- Les murs de construction réalisés sur sous-sol devront présenter une continuité d'aspect sur toute leur hauteur apparente, les parements extérieurs étant établis en principe au même aplomb ;
- Les enduits doivent être de tonalité neutre, ton pierre, ocre léger. Le blanc pur est interdit. Les enduits teintés dans la masse seront préférés aux peintures.

Les contrastes pourront être autorisés dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

Bâtiments annexes et abris de jardin

Les bâtiments annexes et abris de jardin devront s'harmoniser aux bâtiments existants par leur style et leur couleur.

Les ouvertures

La forme et les dimensions des ouvertures devront s'inspirer des caractéristiques des ouvertures traditionnelles.

Les ouvertures des façades apparentes des sous-sols seront en harmonie avec l'ensemble, en fonction de la hauteur disponible.

Les garages et annexes

Les annexes et garages devront être en harmonie avec la construction principale, du point de vue de la nature et de la mise en œuvre des matériaux. Notamment, les couvertures devront être réalisées avec le même matériau que la couverture du bâtiment principal.

Les bâtiments préfabriqués constitués de plaques de ciment scellées entre des poteaux d'ossature formant des saillies sur la face externe des parois, sont interdits.

Les coffrets EDF-GDF

La localisation des coffrets dissimulant les compteurs EDF et GDF fera l'objet d'un soin attentif. Tout coffret isolé monté sur socle plastique est interdit. Ceux-ci seront :

- Soit intégrés en façade des constructions ;
- Soit intégrés dans la clôture dans tous les autres cas. Les coffrets seront dissimulés dans les murets et piles de maçonnerie d'accompagnement des portails et portillons.

4/ Clôtures

Les clôtures de qualité repérées au plan de l'AVAP seront conservées ou refaites à l'identique, en place ou au nouvel alignement.

Des adaptations, telles que déplacement ou ouverture de porte ou portail, sont toutefois possibles en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage, si cela n'entraîne pas de risque pour la circulation publique.

Les clôtures devront s'harmoniser, en ce qui concerne les hauteurs et les matériaux utilisés, avec les constructions existantes. Elles devront participer à l'intégration du projet dans le paysage urbain environnant.

5/ Patrimoine Bâti

Voir la réglementation de l'AVAP en vigueur.

Tous les travaux effectués sur une construction ou un ensemble immobilier repéré devront permettre la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction, ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement ; ils devront être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

La démolition des éléments de patrimoine repérés est interdite sauf par voie d'exception dans le cas d'opération d'ensemble de qualité équivalente.

Tous les projets de nouvelles constructions édifiées dans des secteurs de covisibilités avec les éléments du patrimoine bâti repéré peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UB6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de biotope

Non règlementé.

2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de circulation et de stationnement et de toute utilisation autorisée seront traités en espaces verts et faciliteront l'insertion de la construction dans l'environnement.

Ces espaces verts - composition harmonieuse de surfaces engazonnées et de bosquets d'arbustes et d'arbres de petites et hautes tiges - auront une superficie au moins égale à 10 % de la surface totale du terrain, non compris les haies. Pour ces nouvelles plantations, les végétaux seront choisis parmi les essences locales où s'intégrant bien dans la végétation locale.

Les aires de stationnement réalisées en surface doivent être paysagées et ombragées de manière homogène.

Aucun espace libre ne pourra servir à entreposer des matériaux.

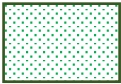
Les espaces libres sont constitués d'espaces non recouverts par des constructions. Ils peuvent faire l'objet d'un traitement végétal (espaces verts, arbres ou gazon) ou d'un traitement minéral (dallages, aires de circulation ou de stationnement, aires de jeux, pièces d'eau ou piscines).

3/ Préservation des éléments du paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes selon les dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer Article L 113-1 du		Soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol

Catégories	Représentation	Prescriptions
Code de l'urbanisme		par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Terrain cultivé à protéger en zone urbaine Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		Le caractère agricole de l'espace cultivé identifié au sein du tissu urbain doit être préservé. Seules y sont autorisées les constructions liées aux activités agricoles d'une surface de plancher* inférieure à 10 m².
Éléments du paysage à préserver Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		Ces secteurs, publics ou privés, présentent, en raison de leurs dimensions, de leur densité de plantations et/ou de la qualité des éléments végétaux qu'ils accueillent, un intérêt paysager mais aussi une fonction d'espace de nature relais permettant le maintien de la biodiversité et la connectivité des réservoirs de biodiversité au sein de l'enveloppe urbaine. Ils doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : – Au moins 95 % de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés. – Les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5 % de la surface protégée. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou supérieure au sein de la zone.
Alignement d'arbres à protéger Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		Soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les plantations d'alignement repérées sont à conserver, ou à créer à l'occasion d'interventions sur l'espace public. L'abattage exceptionnel d'un arbre ou d'une haie situés dans un alignement à préserver repéré sur le plan de zonage doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la commune et n'intervenir qu'en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes, tous deux dûment justifiés. L'abattage doit être compensé par la plantation d'un arbre au sein du même alignement ou d'un autre alignement repéré sur le plan, qu'il soit à préserver ou à créer.

Catégories	Représentation	Prescriptions
		Une diversité des essences sera privilégiée au sein d'un même linéaire de haies, tandis qu'une certaine harmonie sera recherchée pour les alignements d'arbres situés au sein des espaces urbanisés. Les accès* aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
Zones humides Article L 121-23 du Code de l'urbanisme		Dans les secteurs de zones humides sont interdits : - toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation; - tout exhaussement et affouillement de sol; - tout aménagement de sous-sols et opération d'ancrage ; - tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols; - tout aménagement de dispositif d'assainissement même végétalisé ; - tout aménagement susceptible d'altérer le fonctionnement et l'alimentation de la zone humide. Sont admis sous conditions : - les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ; - l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment. Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives. Dans le cas où la dégradation d'une zone humide est inévitable, des mesures de restauration et/ou de compensation hydraulique et écologique correspondant aux dispositions fixées par les documents en vigueur devront être réalisées.
Pelouses sèches et calcaires Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		Le caractère ouvert de ces espaces sensibles doit être préservé tant pour leur intérêt écologique que paysager. Ces milieux doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : – Au moins 95 % de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés. – Les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5 % de la surface protégée.

ARTICLE UB7 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations devront être assurées sur le terrain d'assiette de la construction dans les conditions suivantes.

Nombre d'emplacements exigés :

1 – Constructions à usage d'habitation, nonobstant les dispositions de l'article 12 de la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014, relative à la simplification de la vie des entreprises

1.1 Logement :

Cas général :

1 place par logement pour les logements de moins de 80 m²

2 places par logements pour les logements de plus de 80 m²

Logement aidé au titre de l'article 55 de la loi SRU :

1 place par logement créé.

1.2 Hébergement :

Constructions à usage d'hébergement de personnes âgées :

1 place par tranche commencée de 100 m² de surface de plancher créée

Constructions à usage de logement intergénérationnel :

1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher créée

2 – Constructions à usage de bureaux

1 place par tranche commencée de 25 m² de surface de plancher créée.

3 – Constructions à usage de commerces et de services

1 place par tranche commencée de 40 m² de surface de plancher créée.

Les normes de stationnement ne s'imposent pas pour les commerces de moins de 250 m² de surface de plancher.

Pour les commerces soumis à une autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol du stationnement ne pourra excéder 0,75 fois la surface de plancher des bâtiments.

4 – Constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêts collectifs

1 place par tranche commencée de 40 m² de surface de plancher créée.

5 – Constructions à usage industriel

1 place par tranche entière de 80 m² de surface de plancher créée.

Le calcul minimal éventuellement applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celui auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Par nécessité, ces préconisations seront exigées notamment pour compléter les besoins dans le cas d'un changement de destination.

Le nombre de places exigées devra permettre de garantir un nombre de stationnement suffisant au vu des besoins inhérents à chaque projet, ainsi que non surabondant, de façon à modérer les zones imperméabilisées et favoriser la densification urbaine.

L'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme s'appuiera sur l'avis motivé des gestionnaires de voiries.

En cas d'impossibilité de réaliser sur le terrain d'assiette d'un projet les places de stationnement nécessaires, il pourra être fait application des dispositions de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

Equipements et réseaux

ARTICLE UB8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ Conditions d'accès aux voies

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès sur l'avenue Charles de Gaulle ne seront autorisés que par l'intermédiaire des voies secondaires prévues à cet effet.

2/ Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à l'accessibilité des lieux aux personnes handicapées et à la collecte des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans marche arrière.

ARTICLE UB9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

1/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2/ Assainissement

2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, dans les égouts d'eaux pluviales ou par épandage sur le terrain est interdite.

Sont considérées comme eaux usées les eaux de ruissellement des parkings et des aires de circulations, après traitement, elles seront obligatoirement raccordées au réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Dans le cas où il n'existe pas de réseau d'eaux pluviales, après traitement elles seront épandues sur le terrain ou évacuées à la rivière.

2.2 - Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur cette unité foncière.

Les techniques alternatives et intégrées doivent être privilégiées pour la collecte et la gestion de ces eaux : noues d'infiltration, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées...

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux et ne doivent pas constituer des obstacles aux écoulements naturels.

Les réseaux à créer sur la parcelle seront impérativement de type séparatif : eaux usées-eaux vannes, eaux pluviales non polluées (toitures...), eaux pluviales potentiellement polluées le cas échéant (parkings...).

Les eaux pluviales potentiellement polluées font l'objet d'un prétraitement avant rejet au milieu naturel ou au réseau notamment pour les parkings au-delà de 100 m² compris les accès. Ce prétraitement pourra être assuré par l'intermédiaire de techniques extensives (tranchées filtrantes...)

Si la capacité d'infiltration des sols est insuffisante et dûment justifiée par une étude de perméabilité et/ ou des sondages constatant la présence d'eau souterraine à faible profondeur, le rejet du débit excédentaire sera dirigé vers le milieu naturel superficiel.

La collectivité compétente en matière d'eau pluviale n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Par exception, le débit excédentaire qui ne pourrait être qu'acheminé vers le réseau, fait l'objet de limitations quantitatives et/ou qualitatives, respectivement : le débit excédentaire ne doit pas excéder le débit dit d'état initial du site (débit calculé sur la base de la pluie de récurrence décennale sur l'unité foncière en l'état avant réalisation de l'aménagement projeté) ; la qualité des effluents ne doit pas compromettre l'objectif de qualité des cours d'eau et doit respecter la sensibilité des milieux ainsi que les usages auxquelles les eaux sont destinées.

Ce débit de rejet ne pourra en toutes hypothèses excéder 4,5 litres par seconde et par hectare pour l'ensemble du territoire communal.

Ce débit maximal de rejet sera assuré jusqu'à l'occurrence trentennale et s'applique à l'échelle de l'unité foncière après réalisation de l'aménagement projeté.

Des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales pourront être acceptées : conjugaison de solutions d'infiltration, de rétention en surface, de stockage enterré ...

Tout projet d'aménagement susceptible d'être exposé à un phénomène de pollution accidentelle doit justifier de la prise en compte de cet aléa par la mise en œuvre de systèmes de disconnexion et stockage étanche des effluents.

Tout projet d'aménagement doit justifier de la prise en compte des épisodes pluvieux exceptionnels, d'intensité supérieure à la pluie de récurrence trentennale, notamment des dispositions retenues pour assurer l'écoulement et l'évacuation des eaux ainsi que la protection des biens et des personnes situés au droit et à l'aval de l'unité foncière lors d'épisodes exceptionnels.

En fonction de la sensibilité des sites à l'aval et notamment des caractéristiques du bâti et de sa densité, la prise en compte d'épisodes de récurrence cinquantennale ou centennale est requise.

La méthodologie et les hypothèses à retenir pour l'établissement des études hydrauliques sont précisées en annexe et elles s'imposent aux aménageurs et constructeurs.

Sont exclus du champ d'application de ces prescriptions les projets et aménagements de très faible importance ou dont l'impact est nul ou négligeable :

- Projet sans incidence sur l'imperméabilisation initiale du site ;
- Projet n'entraînant pas d'imperméabilisation nouvelle supérieure à 20 m² ;
- Projet requérant un volume de rétention inférieur à 1 m³ ;
- Projet individuel dans le cadre d'un aménagement d'ensemble ayant pris en compte globalement la problématique hydraulique issue de l'imperméabilisation des espaces d'usage publics et privés.

3/ Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera recommandée.

La zone UC

Introduction

Nota bene : Le caractère de la zone UC défini ci-après constitue un rappel du rapport de présentation et le précise ; les indications, recommandations ou critères permettant de comprendre la typologie urbaine et l'évolution urbaine de la zone n'ont aucune portée normative, les contraintes juridiques résultant uniquement des règles définies au paragraphe « Dispositions réglementaires applicables à la zone UC »

Ce secteur est concerné par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR). Cette réglementation a valeur de servitude au sein du PLU. En cas de contradiction avec les règles énoncées ci-dessous, la règle la plus stricte s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement de l'AVAP annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

I – Caractère de la zone

La zone UC se caractérise par la densité moyenne et la diversité des constructions, la présence d'activités de quelques équipements et immeubles d'habitat collectif dans un bâti pavillonnaire.

Cette zone peut être concernée partiellement par des risques d'inondation repérés par une trame figurant sur les documents graphiques. Elle est également concernée partiellement par une zone de bruit de transport terrestre.

II – Options d'aménagement

Principalement affectée à l'habitation, cette zone peut accueillir des constructions abritant des activités compatibles avec l'habitation ou qui en sont les compléments naturels.

Elle comprend deux secteurs :

- le secteur UC.A dans lequel une hauteur supérieure de construction peut être autorisée pour s'adapter au bâti environnant existant.
- Le secteur UC.M où seules les constructions et installations nécessaires aux projets de développement des échanges multimodaux de transports sont autorisées.

III – Délimitation du périmètre de la zone

La zone UC couvre les quartiers périphériques d'extension récente de la ville.

Le graphique ci-dessous permet de mieux situer le périmètre de la zone UC à laquelle s'appliquent les normes juridiques particulières définies au paragraphe : « Dispositions réglementaires applicables ».



DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UC

Usage du sol et destination des constructions

ARTICLE UC1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Pour la zone UC à l'exception du secteur UC.M :

Sont interdites toutes les destinations et sous destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles à l'exception de celles autorisées ci-dessous ;
- Les industries à l'exception de celles autorisées ci-dessous ;
- Les exploitations forestières ;
- Les commerces de gros ;

Sont autorisées sous conditions :

- L'extension des constructions agricoles existantes lors de l'approbation du PLU ;
- L'extension des constructions industrielles préexistantes sous réserve que par leur affectation elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et à l'intérêt du paysage ;
- L'artisanat et le commerce de détail de moins de 250 m² de Surface de Plancher. Les extensions des activités existantes ne doivent pas générer une surface totale d'activité de plus de 250 m² de Surface de Plancher ;
- Les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle de moins de 250 m². Les extensions des activités existantes ne doivent pas générer une surface totale d'activité de plus de 250 m² de Surface de Plancher.

Pour le secteur UC.M :

Sont interdites toutes les destinations et sous destinations non autorisées sous conditions.

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations liées aux aménagements nécessaires aux projets de développement des échanges multimodaux de transports.

ARTICLE UC2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS ET AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont interdits tous les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

- Les habitations légères et de loisirs ;
- Les camps d'accueil pour tentes et caravanes à l'exception de ceux préexistants dans la zone ;
- Les carrières ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- La constitution de dépôts de toute nature ;

- Les affouillements et exhaussements des sols non liés aux constructions autorisées à l'exception de ceux destinés aux ouvrages publics et aménagements paysagers des espaces libres, ainsi que ceux qui seraient de nature à aggraver un risque d'inondation ;
- Toute construction et utilisation du sol autre que les cultures dans les terrains classés terrains cultivés à protéger ;
- Les sous-sols enterrés, non étanches et inaptes à résister à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues, dans les parties de zone concernées par des risques d'inondation.
- Dans le sous-secteur UC.M : les constructions et installations non liées aux aménagements nécessaires aux projets de développement des échanges multimodaux de transports.

Sont autorisées sous conditions :

- Les activités soumises ou non à déclaration ou à autorisation au titre de la protection de l'environnement ne sont admises que si, par leurs dimensions, leur situation ou leur affectation, elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE UC3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Dans la zone UC et le secteur UC.M

Non réglementé

Dans le secteur UC.A :

Les constructions neuves ou opérations d'ensemble (hors lotissement, *cf. définitions*) de plus de 10 logements doivent garantir une part minimum de 15% de logements sociaux recensés au titre de l'article 55 de la loi SRU (en nombre et arrondi à l'entier supérieur).

2/ Mixité fonctionnelle

Non règlementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE UC4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

D'autres implantations peuvent être autorisées lorsqu'il s'agit de composer avec un bâtiment existant qui n'est pas implanté selon les règles précédentes.

Par exception :

Pour les seules constructions à usage d'habitation, la distance minimale sera de 20 mètres de l'alignement actuel ou futur, le long de la voie de contournement.

Par rapport à la voie ferrée desservant la zone d'Activités Economiques Diverses Beaune-Vignoles, la distance minimale sera de 15 mètres de l'axe de cette voie pour toutes les constructions.

Par rapport à l'autoroute, la distance minimale sera de 50 mètres de l'axe des voies extérieures pour les constructions à usage d'habitation et 40 mètres pour les autres constructions.

Dans le secteur UC.M :

Les constructions et installations nécessaires aux projets de développement des échanges multimodaux de transports pourront être implantées à l'alignement.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques

Principe

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 5 mètres de part et d'autre des fossés.

Dans la zone UC à l'exception du secteur UC.A :

Les constructions devront respecter un retrait minimal par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative le plus proche sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, l'implantation des constructions pourra être tolérée sur limites séparatives dans le but de favoriser l'intégration dans l'environnement et un parti architectural de qualité dans les cas suivants :

- Bâtiment existant sur la propriété voisine jouxtant la limite séparative ;
- Constructions annexes ;
- Dans le cas d'opérations d'ensemble pour les limites internes à l'opération (lotissement, permis groupés, association foncière urbaine, aménagement du pôle multimodal etc.) ;
- Dans le cas d'unité foncière de largeur inférieure à 18 mètres entre limites séparatives aboutissant sur rue.

Dans le secteur UC.A :

Les constructions devront s'implanter :

- Selon un retrait minimal par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative le plus proche sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ;
- Soit en limite séparative si la hauteur de la construction est inférieure ou égale à 7 mètres à l'égout du toit sur limite ou si la construction est édifiée en continuité d'une construction existante sur le fond voisin.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle qu'il demeure entre bâtiments ou installations, une distance libre d'au moins 3 mètres.

4/ Emprise au sol

Dans le secteur UC Le coefficient d'emprise au sol sera inférieur ou égal à 40 %.

Dans le secteur UC.A :

Le coefficient d'emprise au sol sera inférieur ou égal à 50 %.

Dans le secteur UC.M :

Non réglementé.

5/ Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à la cote la plus basse de l'égout du toit ou jusqu'au bord supérieur de la terrasse ou de l'acrotère.

Dans le secteur UC :

La hauteur maximale autorisée des constructions sera de 7 mètres.

Toutefois, la hauteur des constructions sera réduite à 5 mètres en tout point du bâtiment dans une bande de 3 mètres de large décomptée à partir des limites séparatives.

Lorsque les constructions ou installations admises se situent dans des parties de zone concernées par des risques d'inondation, le plancher du rez-de-chaussée devra être surélevé pour tenir compte du plus haut niveau de montée des eaux connu.

Dans les secteurs UC.A et UC.M :

La hauteur maximale autorisée des constructions est de 10 mètres.

Toutefois, la hauteur des constructions sera réduite à 7 mètres en tout point du bâtiment dans une bande de 3 mètres de large décomptée à partir des limites séparatives.

Dans l'ensemble de la zone secteurs compris :

Les combles pourront être aménagés sur un niveau.

Les équipements publics, ou concourants au bon fonctionnement du service public, peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

La hauteur maximale des dispositifs techniques implantés sur le terrain ou sur une construction est limitée à 1 mètre au-dessus du faîtage de la construction principale.

ARTICLE UC5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ Découpage parcellaire

Non réglementé.

2/ Mouvement de terrain

Non règlementé.

3/ Aspect des constructions

Les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments et les ouvrages à édifier ou à modifier ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour le moins, les constructions et installations admises devront respecter les prescriptions suivantes :

Formes de toitures

Pourront être autorisés :

- Les toitures à deux pans, les pentes variant de 30° à 60°;
- Les combles à la Mansart ;
- Les toitures à une seule pente pour les constructions annexes de largeur inférieure à 3,5 mètres.

Toutefois d'autres formes de toitures de couverture pourront être autorisées à condition qu'elles présentent une qualité architecturale suffisante et forment un ensemble cohérent avec les constructions voisines.

L'aspect des toitures devra être compatible avec les constructions traditionnelles situées dans un environnement proche.

Dans le secteur UC.M, d'autres formes de toitures et matériaux de couverture pourront être autorisés selon le parti architectural retenu, à condition qu'ils forment un ensemble cohérent qui assure une bonne intégration dans le site.

Matériaux de façade

- Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec les matériaux existants dans les constructions traditionnelles de la région ;
- Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents ;
- Les couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti traditionnel de la région ;

Les contrastes pourront être autorisés dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

Bâtiments annexes et abris de jardin

Les bâtiments annexes et abris de jardin devront s'harmoniser aux bâtiments existants par leur style et leur couleur.

4/ Clôtures

Les clôtures de qualité repérées au plan de l'AVAP seront conservées ou refaites à l'identique, en place ou au nouvel alignement.

Des adaptations, telles que déplacement ou ouverture de porte ou portail, sont toutefois possibles en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage, si cela n'entraîne pas de risque pour la circulation publique.

Globalement, les clôtures devront s'harmoniser, en ce qui concerne les hauteurs et les matériaux utilisés, avec les constructions existantes.

5/ Patrimoine Bâti

Voir la réglementation de l'AVAP en vigueur.

Tous les travaux effectués sur une construction ou un ensemble immobilier repéré devront permettre la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction, ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement ils devront être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

La démolition des éléments de patrimoine repérés est interdite sauf par voie d'exception dans le cas d'opération d'ensemble de qualité équivalente.

Tous les projets de nouvelles constructions édifiées dans des secteurs de covisibilités avec les éléments du patrimoine bâti repéré peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UC6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de biotope

Non réglementé.

2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de circulation et de stationnement et de toute utilisation autorisée seront traités en espaces verts et faciliteront l'insertion de la construction dans l'environnement.

Ces espaces verts - composition harmonieuse de surfaces engazonnées et de bosquets d'arbustes et d'arbres de petites et hautes tiges - auront une superficie au moins égale à 10 % de la surface totale du terrain, non compris les haies. Pour ces nouvelles plantations, les végétaux seront choisis parmi les essences locales où s'intégrant bien dans la végétation locale.

Les aires de stationnement réalisées en surface doivent être paysagées et ombragées de manière homogène.

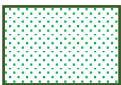
Aucun espace libre ne pourra servir à entreposer des matériaux.

Par exception, pour le sous-secteur UC.M, le projet d'aménagement devra comporter une étude paysagère spécifique permettant l'appréciation de la qualité des aménagements paysagers.

3/ Préservation des éléments du paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes selon les dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer Article L 113-1 du Code de l'urbanisme		Soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Terrain cultivé à protéger en zone urbaine Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		Le caractère agricole de l'espace cultivé identifié au sein du tissu urbain doit être préservé. Seules y sont autorisés les constructions liées aux activités agricoles d'une surface de plancher* inférieure à 10 m².
Éléments du paysage à préserver Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		Ces secteurs, publics ou privés, présentent, en raison de leurs dimensions, de leur densité de plantations et/ou de la qualité des éléments végétaux qu'ils accueillent, un intérêt paysager mais aussi une fonction d'espace de nature relais permettant le maintien de la biodiversité et la connectivité des réservoirs de biodiversité au sein de l'enveloppe urbaine. Ils doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : – Au moins 95 % de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés. – Les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5 % de la surface protégée. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou supérieure au sein de la zone.
Alignement d'arbres à protéger		Soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les plantations d'alignement repérées sont à conserver, ou à créer à l'occasion d'interventions sur l'espace public.

Catégories	Représentation	Prescriptions
Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		L'abattage exceptionnel d'un arbre ou d'une haie situés dans un alignement à préserver repéré sur le plan de zonage doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la commune et n'intervenir qu'en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes, tous deux dument justifiés. L'abattage doit être compensé par la plantation d'un arbre au sein du même alignement ou d'un autre alignement repéré sur le plan, qu'il soit à préserver ou à créer. Une diversité des essences sera privilégiée au sein d'un même linéaire de haies, tandis qu'une certaine harmonie sera recherchée pour les alignements d'arbres situés au sein des espaces urbanisés. Les accès* aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
Zones humides Article L 121-23 du Code de l'urbanisme		Dans les secteurs de zones humides sont interdits : - toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation; - tout exhaussement et affouillement de sol; - tout aménagement de sous-sols et opération d'ancrage ; - tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols; - tout aménagement de dispositif d'assainissement même végétalisé ; - tout aménagement susceptible d'altérer le fonctionnement et l'alimentation de la zone humide. Sont admis sous conditions : - les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ; - l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment. Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives. Dans le cas où la dégradation d'une zone humide est inévitable, des mesures de restauration et/ou de compensation hydraulique et écologique correspondant aux dispositions fixées par les documents en vigueur devront être réalisées.
Pelouses sèches et calcaires Article L 151-23 du		Le caractère ouvert de ces espaces sensibles doit être préservé tant pour leur intérêt écologique que paysager. Ces milieux doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : – Au moins 95 % de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés. – Les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisées dans la limite d'une

Catégories	Représentation	Prescriptions
Code de l'urbanisme		emprise maximum correspondant à 5 % de la surface protégée.

ARTICLE UC7 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations devront être assurées sur le terrain d'assiette de la construction dans les conditions suivantes.

Nombre d'emplacements exigés :

1 – Constructions à usage d'habitation, nonobstant les dispositions de l'article 12 de la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises

1.1 Logement :

Cas général :

1 place par tranche commencée de 80 m² de surface de plancher créée par logement dans la limite de 3 places par logement.

Logement social à financement aidé par l'Etat :

1 place par logement créé.

1.2 Hébergement :

Constructions à usage d'hébergement de personnes âgées :

1 place par tranche commencée de 100 m² de surface de plancher créée

Constructions à usage de logement intergénérationnel :

1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher créée

2 – Constructions à usage de bureaux

1 place par tranche commencée de 25 m² de surface de plancher créée.

3 – Constructions à usage de commerces et de services

1 place par tranche commencée de 40 m² de surface de plancher créée.

Pour les commerces soumis à une autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol du stationnement ne pourra excéder 0,75 fois la surface de plancher des bâtiments.

4 – Constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêts collectifs

1 place par tranche commencée de 0 m² de surface de plancher créée.

5 – Constructions à usage industriel

1 place par tranche entière de 80 m² de surface de plancher créée.

Le calcul minimal éventuellement applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celui auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Par nécessité, ces préconisations seront exigées notamment pour compléter les besoins dans le cas d'un changement de destination.

Le nombre de places exigées devra permettre de garantir un nombre de stationnement suffisant au vu des besoins inhérents à chaque projet, ainsi que non surabondant, de façon à modérer les zones imperméabilisées et favoriser la densification urbaine.

L'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme s'appuiera sur l'avis motivé des gestionnaires de voiries.

En cas d'impossibilité de réaliser sur le terrain d'assiette d'un projet les places de stationnement nécessaires, il pourra être fait application des dispositions de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

Equipements et réseaux

ARTICLE UC8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ Conditions d'accès aux voies

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès, sur la voie de contournement, ne seront autorisés que par l'intermédiaire des voies secondaires prévues à cet effet.

2/ Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à l'accessibilité des lieux aux personnes handicapées et à la collecte des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans marche arrière.

ARTICLE UC9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

1/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2/ Assainissement

2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, dans les égouts d'eaux pluviales ou par épandage sur le terrain est interdite.

Sont considérées comme eaux usées les eaux de ruissellement des parkings et des aires de circulations, après traitement, elles seront obligatoirement raccordées au réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Dans le cas où il n'existe pas de réseau d'eaux pluviales, après traitement elles seront épandues sur le terrain ou évacuées à la rivière.

2.2 - Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur cette unité foncière.

Les techniques alternatives et intégrées doivent être privilégiées pour la collecte et la gestion de ces eaux : noues d'infiltration, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées...

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux et ne doivent pas constituer des obstacles aux écoulements naturels.

Les réseaux à créer sur la parcelle seront impérativement de type séparatif : eaux usées-eaux vannes, eaux pluviales non polluées (toitures...), eaux pluviales potentiellement polluées le cas échéant (parkings...).

Les eaux pluviales potentiellement polluées font l'objet d'un prétraitement avant rejet au milieu naturel ou au réseau notamment pour les parkings au-delà de 100 m² compris les accès. Ce prétraitement pourra être assuré par l'intermédiaire de techniques extensives (tranchées filtrantes...)

Si la capacité d'infiltration des sols est insuffisante et dûment justifiée par une étude de perméabilité et/ ou des sondages constatant la présence d'eau souterraine à faible profondeur, le rejet du débit excédentaire sera dirigé vers le milieu naturel superficiel.

La collectivité compétente en matière d'eau pluviale n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Par exception, le débit excédentaire qui ne pourrait être qu'acheminé vers le réseau, fait l'objet de limitations quantitatives et/ou qualitatives, respectivement : le débit excédentaire ne doit pas excéder le débit dit d'état initial du site (débit calculé sur la base de la pluie de récurrence décennale sur l'unité foncière en l'état avant réalisation de l'aménagement projeté) ; la qualité des effluents ne doit pas compromettre l'objectif de qualité des cours d'eau et doit respecter la sensibilité des milieux ainsi que les usages auxquelles les eaux sont destinées.

Ce débit de rejet ne pourra en toutes hypothèses excéder 4,5 litres par seconde et par hectare pour l'ensemble du territoire communal.

Ce débit maximal de rejet sera assuré jusqu'à l'occurrence trentennale et s'applique à l'échelle de l'unité foncière après réalisation de l'aménagement projeté.

Des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales pourront être acceptées : conjugaison de solutions d'infiltration, de rétention en surface, de stockage enterré ...

Tout projet d'aménagement susceptible d'être exposé à un phénomène de pollution accidentelle doit justifier de la prise en compte de cet aléa par la mise en œuvre de systèmes de disconnexion et stockage étanche des effluents.

Tout projet d'aménagement doit justifier de la prise en compte des épisodes pluvieux exceptionnels, d'intensité supérieure à la pluie de récurrence trentennale, notamment des dispositions retenues pour assurer l'écoulement et l'évacuation des eaux ainsi que la protection des biens et des personnes situés au droit et à l'aval de l'unité foncière lors d'épisodes exceptionnels.

En fonction de la sensibilité des sites à l'aval et notamment des caractéristiques du bâti et de sa densité, la prise en compte d'épisodes de récurrence cinquantennale ou centennale est requise.

La méthodologie et les hypothèses à retenir pour l'établissement des études hydrauliques sont précisées en annexe et elles s'imposent aux aménageurs et constructeurs.

Sont exclus du champ d'application de ces prescriptions les projets et aménagements de très faible importance ou dont l'impact est nul ou négligeable :

- Projet sans incidence sur l'imperméabilisation initiale du site ;
- Projet n'entraînant pas d'imperméabilisation nouvelle supérieure à 20 m² ;
- Projet requérant un volume de rétention inférieur à 1 m³ ;
- Projet individuel dans le cadre d'un aménagement d'ensemble ayant pris en compte globalement la problématique hydraulique issue de l'imperméabilisation des espaces d'usage publics et privés.

3/ Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera recommandée.

La zone UD

Introduction

Nota bene : Le caractère de la zone UD défini ci-après constitue un rappel du rapport de présentation et le précise ; les indications, recommandations ou critères permettant de comprendre la typologie urbaine et l'évolution urbaine de la zone n'ont aucune portée normative, les contraintes juridiques résultant uniquement des règles définies au paragraphe « Dispositions réglementaires applicables à la zone UD ».

Ce secteur est concerné par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR). Cette réglementation a valeur de servitude au sein du PLU. En cas de contradiction avec les règles énoncées ci-dessous, la règle la plus stricte s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement de l'AVAP annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

I – Caractère de la zone

La zone UD se caractérise par un tissu aéré comprenant essentiellement des maisons individuelles de faible hauteur.

Cette zone peut être concernée partiellement par des risques d'inondation repérés par une trame figurant sur les documents graphiques. Elle est également concernée partiellement par une zone de bruit de transport terrestre.

II – Options d'aménagement

Principalement affectée à l'habitation, cette zone peut accueillir principalement des pavillons et des constructions abritant des activités compatibles avec l'habitation ou qui en sont le complément naturel.

III – Délimitation du périmètre de la zone

La zone UD est constituée par les quartiers extérieurs à dominante pavillonnaire.

Le graphique ci-dessous permet de mieux situer le périmètre de la zone UD à laquelle s'appliquent les normes juridiques particulières définies au paragraphe : « Dispositions réglementaires applicables ».



DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UD

Usage du sol et destination des constructions

ARTICLE UD1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Pour la zone UD :

Sont interdites toutes les destinations et sous destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles à l'exception de celles autorisées ci-dessous ;
- Les exploitations forestières ;
- Les commerces de gros ;
- Les industries ;
- Les entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

Sont autorisés sous conditions :

- L'extension des constructions agricoles existantes lors de l'approbation du PLU ;
- L'artisanat et le commerce de détail de moins de 250 m² de Surface de Plancher. Les extensions des activités existantes ne doivent pas générer une surface totale d'activité de plus de 250 m² de Surface de Plancher ;
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de moins de 250 m². Les extensions des activités existantes ne doivent pas générer une surface totale d'activité de plus de 250 m² de Surface de Plancher.

ARTICLE UD2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS ET AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont interdits tous les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

- Les hébergements hôteliers et touristiques, à l'exception des gîtes ;
- Les camps d'accueil pour tentes et caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les carrières ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- La constitution de dépôts de toute nature ;
- Les affouillements et exhaussements des sols non liés aux constructions autorisées à l'exception de ceux destinés aux ouvrages publics et aménagements paysagers des espaces libres, ainsi que ceux qui seraient de nature à aggraver un risque d'inondation ;
- Les sous-sols enterrés, non étanches et inaptes à résister à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues, dans les parties de zone concernées par des risques d'inondation.

ARTICLE UD3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Non réglementé

2/ Mixité fonctionnelle

Non règlementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE UD4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres, portée à 6 mètres au droit de l'entrée des garages.

D'autres implantations peuvent être autorisées lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant qui n'est pas implanté selon les règles précédentes.

Par exception :

Pour les seules constructions à usage d'habitation, la distance minimale sera de 20 mètres de l'alignement actuel ou futur, le long de la voie de contournement.

Par rapport à l'autoroute, la distance minimale sera de 50 mètres de l'axe des voies extérieures pour les constructions à usage d'habitation et 40 mètres pour les autres constructions.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 5 mètres de part et d'autre des fossés.

Les constructions devront respecter un retrait minimal par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative le plus proche sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, l'implantation des constructions pourra être tolérée sur limites séparatives dans le but de favoriser l'intégration dans l'environnement et un parti architectural de qualité dans les cas suivants :

- Bâtiment existant sur la propriété voisine jouxtant la limite séparative ;
- Constructions annexes ;
- Dans le cas d'opérations d'ensemble pour les limites internes à l'opération (lotissement, permis groupés, association foncière urbaine, etc.) ;

- Dans le cas d'unité foncière de largeur inférieure à 18 mètres entre limite séparative aboutissant sur rue.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle qu'il demeure entre bâtiments ou installations, une distance libre d'au moins 3 mètres.

4/ Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol sera inférieur ou égal à 30 %, annexes comprises.

5/ Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à la cote la plus basse de l'égout du toit ou jusqu'au bord supérieur de la terrasse ou de l'acrotère.

La hauteur maximale autorisée des constructions sera de 7 mètres.

Les combles pourront être aménagés sur un niveau.

Toutefois, la hauteur des constructions sera réduite à 5 mètres en tout point du bâtiment dans une bande de 3 mètres de large décomptée à partir des limites séparatives.

Les équipements publics, ou concourants au bon fonctionnement du service public, peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Lorsque les constructions ou installations admises se situent dans des parties de zone concernées par des risques d'inondation, le plancher du rez-de-chaussée devra être surélevé pour tenir compte du plus haut niveau de montée des eaux connu.

La hauteur maximale des dispositifs techniques implantés sur le terrain ou sur une construction est limitée à 1 mètre au-dessus du faîtage de la construction principale.

ARTICLE UD5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ Découpage parcellaire

Non règlementé.

2/ Mouvement de terrain

Non règlementé.

3/ Aspect des constructions

Principe

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments et les ouvrages à édifier ou à modifier ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour le moins, les constructions et installations admises devront respecter les prescriptions suivantes :

Formes de toitures

Pourront être autorisés :

- Les toitures à deux pans, les pentes variant de 30° à 60° ;
- Les combles à la Mansart ;
- Les toitures à une seule pente pour les constructions annexes de largeur inférieure à 3,5 mètres.

Toutefois d'autres formes de toitures et matériaux de couverture pourront être autorisés à condition qu'ils présentent une qualité architecturale suffisante et forment un ensemble cohérent avec les constructions voisines.

L'aspect des toitures devra être compatible avec les constructions traditionnelles situées dans un environnement proche.

Matériaux de façade

- Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec les matériaux existants dans les constructions traditionnelles de la région ;
- Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents ;
- Les couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti traditionnel de la région.

Les contrastes pourront être autorisés dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

Bâtiments annexes et abris de jardin

Les bâtiments annexes et abris de jardin devront s'harmoniser aux bâtiments existants par leur style et leur couleur.

4/ Clôtures

Les clôtures devront s'harmoniser, en ce qui concerne les hauteurs et les matériaux utilisés, avec les constructions existantes. Elles devront participer à l'intégration du projet dans le paysage urbain environnant.

5/ Patrimoine Bâti

Voir la réglementation de l'AVAP en vigueur.

Tous les travaux effectués sur une construction ou un ensemble immobilier repéré devront permettre la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction, ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement ; ils devront être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

La démolition des éléments de patrimoine repérés est interdite sauf par voie d'exception dans le cas d'opération d'ensemble de qualité équivalente.

Tous les projets de nouvelles constructions édifiées dans des secteurs de covisibilités avec les éléments du patrimoine bâti repéré peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UD6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de biotope

Non règlementé.

2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de circulation et de stationnement et de toute utilisation autorisée seront traités en espaces verts et faciliteront l'insertion de la construction dans l'environnement.

Ces espaces verts - composition harmonieuse de surfaces engazonnées et de bosquets d'arbustes et d'arbres de petites et hautes tiges - auront une superficie au moins égale à 10 % de la surface totale du terrain, non compris les haies. Pour ces nouvelles plantations, les végétaux seront choisis parmi les essences locales où s'intégrant bien dans la végétation locale.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement réalisées en surface doivent être paysagées et ombragées de manière homogène.

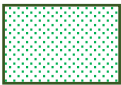
Aucun espace libre ne pourra servir à entreposer des matériaux.

3/ Préservation des éléments du paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes selon les dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer Article L 113-1 du Code de l'urbanisme		Soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Terrain cultivé à protéger en zone urbaine		Le caractère agricole de l'espace cultivé identifié au sein du tissu urbain doit être préservé. Seules y sont autorisés les constructions liées aux activités agricoles d'une surface de plancher* inférieure à 10 m².

Catégories	Représentation	Prescriptions
Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		
Éléments du paysage à préserver Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		Ces secteurs, publics ou privés, présentent, en raison de leurs dimensions, de leur densité de plantations et/ou de la qualité des éléments végétaux qu'ils accueillent, un intérêt paysager mais aussi une fonction d'espace de nature relais permettant le maintien de la biodiversité et la connectivité des réservoirs de biodiversité au sein de l'enveloppe urbaine. Ils doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : – Au moins 95 % de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés. – Les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5 % de la surface protégée. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou supérieure au sein de la zone.
Alignement d'arbres à protéger Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		Soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les plantations d'alignement repérées sont à conserver, ou à créer à l'occasion d'interventions sur l'espace public. L'abattage exceptionnel d'un arbre ou d'une haie situés dans un alignement à préserver repéré sur le plan de zonage doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la commune et n'intervenir qu'en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes, tous deux dûment justifiés. L'abattage doit être compensé par la plantation d'un arbre au sein du même alignement ou d'un autre alignement repéré sur le plan, qu'il soit à préserver ou à créer. Une diversité des essences sera privilégiée au sein d'un même linéaire de haies, tandis qu'une certaine harmonie sera recherchée pour les alignements d'arbres situés au sein des espaces urbanisés. Les accès* aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
Zones humides Article L 121-23 du		Dans les secteurs de zones humides sont interdits : - toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation; - tout exhaussement et affouillement de sol;

Catégories	Représentation	Prescriptions
Code de l'urbanisme		- tout aménagement de sous-sols et opération d'ancrage ; - tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols; - tout aménagement de dispositif d'assainissement même végétalisé ; - tout aménagement susceptible d'altérer le fonctionnement et l'alimentation de la zone humide. Sont admis sous conditions : - les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ; - l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment. Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives. Dans le cas où la dégradation d'une zone humide est inévitable, des mesures de restauration et/ou de compensation hydraulique et écologique correspondant aux dispositions fixées par les documents en vigueur devront être réalisées.
Pelouses sèches et calcaires Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		Le caractère ouvert de ces espaces sensibles doit être préservé tant pour leur intérêt écologique que paysager. Ces milieux doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : – Au moins 95 % de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés. – Les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5 % de la surface protégée.

ARTICLE UD7 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations devront être assurées sur le terrain d'assiette de la construction dans les conditions suivantes.

Nombre d'emplacements exigés

1 – Constructions à usage d'habitation, nonobstant les dispositions de l'article 12 de la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises

1.1 Logement :

Cas général :

1 place par tranche commencée de 80 m² de surface de plancher créée par logement dans la limite de 3 places par logement.

Logement social à financement aidé par l'Etat :

1 place par logement créé.

1.2 Hébergement :

Constructions à usage d'hébergement de personnes âgées :

1 place par tranche commencée de 100 m² de surface de plancher créée

Constructions à usage de logement intergénérationnel :

1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher créée

2 – Constructions à usage de bureaux

1 place par tranche commencée de 25 m² de surface de plancher créée.

3 – Constructions à usage de commerces et de services

1 place par tranche commencée de 40 m² de surface de plancher créée.

Pour les commerces soumis à une autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol du stationnement ne pourra excéder 0,75 fois la surface de plancher des bâtiments.

4 – Constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêts collectifs

1 place par tranche commencée de 40 m² de surface de plancher créée.

5 – Constructions à usage industriel

1 place par tranche entière de 80 m² de surface de plancher créée.

Le calcul minimal éventuellement applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celui auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Par nécessité, ces préconisations seront exigées notamment pour compléter les besoins dans le cas d'un changement de destination.

Le nombre de places exigées devra permettre de garantir un nombre de stationnement suffisant au vu des besoins inhérents à chaque projet, ainsi que non surabondant, de façon à modérer les zones imperméabilisées et favoriser la densification urbaine.

L'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme s'appuiera sur l'avis motivé des gestionnaires de voiries.

En cas d'impossibilité de réaliser sur le terrain d'assiette d'un projet les places de stationnement nécessaires, il pourra être fait application des dispositions de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE UD8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ Conditions d'accès aux voies

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès sur l'avenue Charles de Gaulle et sur la voie de contournement ne seront autorisés que par l'intermédiaire des voies secondaires prévues à cet effet.

2/ Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à l'accessibilité des lieux aux personnes handicapées et à la collecte des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans marche arrière.

ARTICLE UD9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

1/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2/ Assainissement

2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, dans les égouts d'eaux pluviales ou par épandage sur le terrain est interdite.

Sont considérées comme eaux usées les eaux de ruissellement des parkings et des aires de circulations, après traitement, elles seront obligatoirement raccordées au réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Dans le cas où il n'existe pas de réseau d'eaux pluviales, après traitement elles seront épandues sur le terrain ou évacuées à la rivière.

2.2 - Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur cette unité foncière.

Les techniques alternatives et intégrées doivent être privilégiées pour la collecte et la gestion de ces eaux : noues d'infiltration, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées...

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux et ne doivent pas constituer des obstacles aux écoulements naturels.

Les réseaux à créer sur la parcelle seront impérativement de type séparatif : eaux usées-eaux vannes, eaux pluviales non polluées (toitures...), eaux pluviales potentiellement polluées le cas échéant (parkings...).

Les eaux pluviales potentiellement polluées font l'objet d'un prétraitement avant rejet au milieu naturel ou au réseau notamment pour les parkings au-delà de 100 m² compris les accès. Ce prétraitement pourra être assuré par l'intermédiaire de techniques extensives (tranchées filtrantes...)

Si la capacité d'infiltration des sols est insuffisante et dûment justifiée par une étude de perméabilité et/ ou des sondages constatant la présence d'eau souterraine à faible profondeur, le rejet du débit excédentaire sera dirigé vers le milieu naturel superficiel.

La collectivité compétente en matière d'eau pluviale n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Par exception, le débit excédentaire qui ne pourrait être qu'acheminé vers le réseau, fait l'objet de limitations quantitatives et/ou qualitatives, respectivement : le débit excédentaire ne doit pas excéder le débit dit d'état initial du site (débit calculé sur la base de la pluie de récurrence décennale sur l'unité foncière en l'état avant réalisation de l'aménagement projeté) ; la qualité des effluents ne doit pas compromettre l'objectif de qualité des cours d'eau et doit respecter la sensibilité des milieux ainsi que les usages auxquelles les eaux sont destinées.

Ce débit de rejet ne pourra en toutes hypothèses excéder 4,5 litres par seconde et par hectare pour l'ensemble du territoire communal.

Ce débit maximal de rejet sera assuré jusqu'à l'occurrence trentennale et s'applique à l'échelle de l'unité foncière après réalisation de l'aménagement projeté.

Des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales pourront être acceptées : conjugaison de solutions d'infiltration, de rétention en surface, de stockage enterré, etc.

Tout projet d'aménagement susceptible d'être exposé à un phénomène de pollution accidentelle doit justifier de la prise en compte de cet aléa par la mise en œuvre de systèmes de disconnexion et stockage étanche des effluents.

Tout projet d'aménagement doit justifier de la prise en compte des épisodes pluvieux exceptionnels, d'intensité supérieure à la pluie de récurrence trentennale, notamment des dispositions retenues pour

assurer l'écoulement et l'évacuation des eaux ainsi que la protection des biens et des personnes situés au droit et à l'aval de l'unité foncière lors d'épisodes exceptionnels.

En fonction de la sensibilité des sites à l'aval et notamment des caractéristiques du bâti et de sa densité, la prise en compte d'épisodes de récurrence cinquantennale ou centennale est requise.

La méthodologie et les hypothèses à retenir pour l'établissement des études hydrauliques sont précisées en annexe et elles s'imposent aux aménageurs et constructeurs.

Sont exclus du champ d'application de ces prescriptions les projets et aménagements de très faible importance ou dont l'impact est nul ou négligeable :

- Projet sans incidence sur l'imperméabilisation initiale du site ;
- Projet n'entraînant pas d'imperméabilisation nouvelle supérieure à 20 m² ;
- Projet requérant un volume de rétention inférieur à 1 m³ ;
- Projet individuel dans le cadre d'un aménagement d'ensemble ayant pris en compte globalement la problématique hydraulique issue de l'imperméabilisation des espaces d'usage publics et privés.

3/ Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera recommandée.

La zone UE

Introduction

Nota bene : Le caractère de la zone UE défini ci-après constitue un rappel du rapport de présentation et le précise ; les indications, recommandations ou critères permettant de comprendre la typologie urbaine et l'évolution urbaine de la zone n'ont aucune portée normative, les contraintes juridiques résultant uniquement des règles définies au paragraphe « Dispositions réglementaires applicables à la zone UE ».

Ce secteur est concerné par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant SPR (Site Patrimonial Remarquable). Cette réglementation a valeur de servitude au sein du PLU. En cas de contradiction avec les règles énoncées ci-dessous, la règle la plus stricte s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement de l'AVAP annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

I – Caractère de la zone

La zone UE se caractérise par un bâti industriel et commercial dispersé et de grandes dimensions.

Cette zone peut être concernée partiellement par des risques d'inondation repérés par une trame figurant sur les documents graphiques. Elle est également concernée partiellement par une zone de bruit de transport terrestre.

Dans la zone UE il existe :

Secteur UE.A

Le secteur couvre l'ensemble du périmètre du parc d'activités et d'équipements de « **la Chartreuse** ».

Ce secteur est partiellement concerné par des risques d'inondation.

Secteur UE.B

Le secteur couvre l'ensemble du périmètre de la zone de développement économique de « **la Maladière** » et des parcelles d'activités attenantes à cette zone d'aménagement.

Ce secteur, affecté à certaines activités qui, en raison de leur nature, de leur importance ou des conditions dans lesquelles elles s'exercent, ne peuvent trouver leur place dans les zones d'habitat, peut accueillir outre des installations à caractère artisanal ou commercial, des installations industrielles à faibles nuisances ou des activités diverses, y compris celles soumises à autorisation d'aménagement commercial.

Secteur UE.C

Le secteur couvre le périmètre du Parc d'Activités Economiques de la « **Porte de Beaune** ».

Secteur UE.D

Le secteur couvre le périmètre de la zone d'activités économiques diverses de « **Beaune-Vignoles** » sur la commune de Beaune.

Secteur UE.E

Le secteur UE.E correspondant à la zone commerciale située le long de la rocade est et faisant l'objet d'une localisation préférentielle pour du commerce au SCoT et en raison du caractère de zone de centralité.

Secteur UE.T

Le secteur UE.T constitue une zone de centralité et est réservé aux activités culturelles, touristiques et commerciales associées, y compris celles soumises à autorisation d'aménagement commercial :

- à la Cité des Vins dont les principes d'aménagement seront traités dans une future opération d'urbanisme opérationnel liée au Centre d'interprétation des climats de Bourgogne ainsi qu'à ses équipements et commerces annexes. Elle fait également l'objet d'une orientation d'aménagement et de programmation.
- Au Palais des Congrès.

Ce secteur peut être concerné partiellement par des risques d'inondation repérés par une trame figurant sur les documents graphiques.

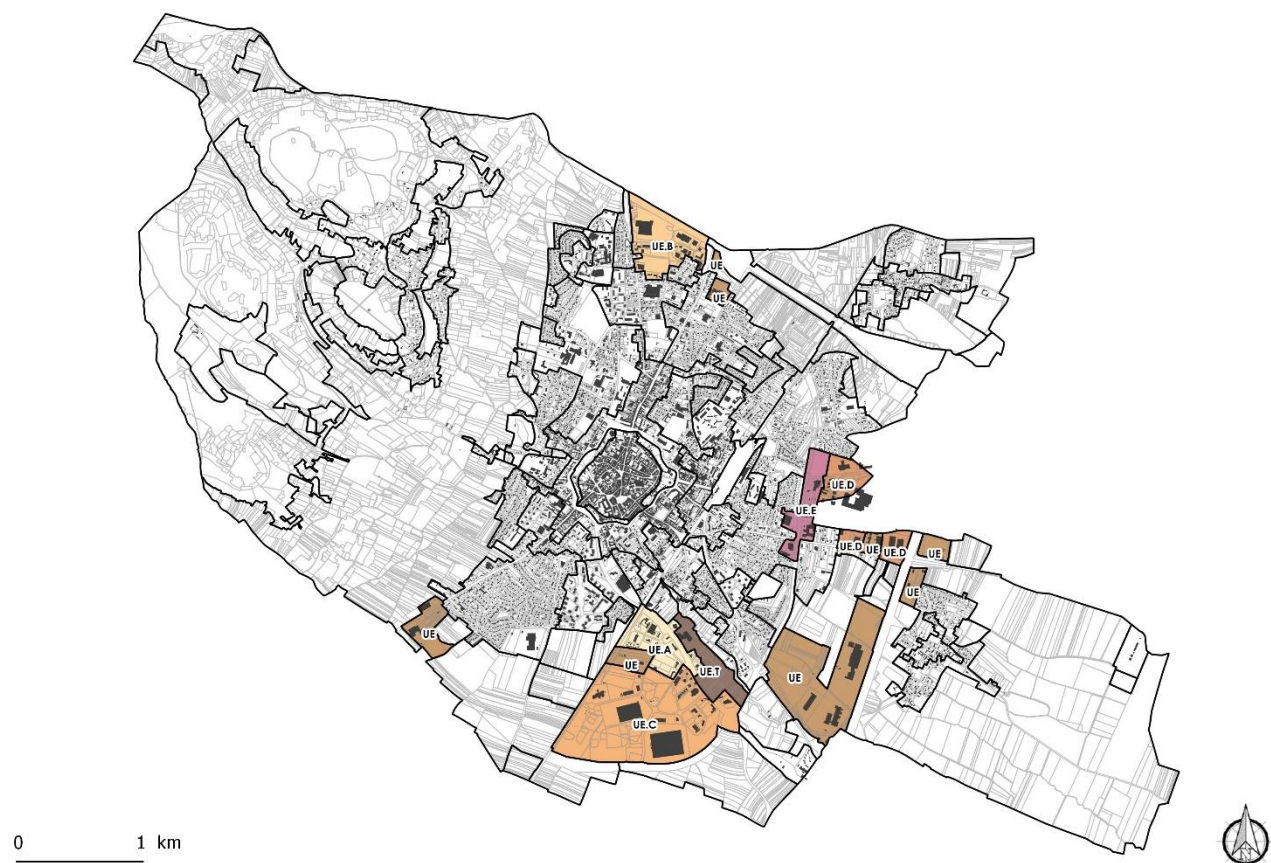
II – Options d'Aménagement

La zone UE est réservée aux activités qui, en raison de leur nature, de leur importance ou des conditions dans lesquelles elles s'exercent, ne peuvent trouver place dans les zones d'habitat.

III – Délimitation du périmètre de la zone

La zone UE couvre des secteurs d'activités dispersés à la périphérie de la ville.

Le graphique ci-dessous permet de mieux situer le périmètre de la zone UE à laquelle s'appliquent les normes juridiques particulières définies au paragraphe : « Dispositions réglementaires applicables ».



DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UE

Usage du sol et destination des constructions

Les dispositions des articles suivants ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages autoroutiers.

ARTICLE UE1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Pour la zone UE :

Sont interdites toutes les destinations et sous destinations suivantes :

- Les exploitations forestières ;
- Les habitations sauf celles mentionnées ci-dessous.

Sont autorisés sous conditions :

- Les logements nécessaires aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des installations. Ces constructions d'habitations doivent être intégrées au bâtiment d'activité.

En sus des règles générales de la zone UE, pour les secteurs UE.A et UE.D :

Sont interdits :

- Les hébergements hôteliers et touristiques.

Est autorisé sous conditions :

- Les exploitations agricoles si elles sont compatibles avec les activités du secteur secondaire ou tertiaire présentes dans la zone ;
- L'artisanat et le commerce de détail de moins de 1000 m² de surface de Plancher. Les extensions des activités existantes ne doivent pas générer une surface totale d'activité de plus de 1200 m² de surface de Plancher ;
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de moins de 500 m². Les extensions des activités existantes ne doivent pas générer une surface totale d'activité de plus de 600 m² de Surface de Plancher.
- L'extension des constructions hôtelières pré-existantes.

En sus des règles générales de la zone UE, pour le secteur UE.B :

Sont interdits :

- Les hébergements hôteliers et touristiques.

Est autorisé sous conditions :

- Les exploitations agricoles si elles sont compatibles avec les activités du secteur secondaire ou tertiaire présentes dans la zone ;

- L'extension des constructions hôtelières pré-existantes.

En sus des règles générales de la zone UE, pour le secteur UE.C :

Est autorisé sous conditions :

- Les exploitations agricoles si elles sont compatibles avec les activités du secteur secondaire ou tertiaire présentes dans la zone ;
- L'artisanat et le commerce de détail de moins de 1000 m² de surface de Plancher. Les extensions des activités existantes ne doivent pas générer une surface totale d'activité de plus de 1200 m² de surface de Plancher ;
- Les activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle de moins de 500 m². Les extensions des activités existantes ne doivent pas générer une surface totale d'activité de plus de 600 m² de Surface de Plancher.

En sus des règles générales de la zone UE, pour le secteur UE.E :

Sont interdits :

- Les hébergements hôteliers et touristiques ;
- Les exploitations agricoles ;

Est autorisé sous conditions :

- L'extension des constructions hôtelières pré-existantes.

En sus des règles générales de la zone UE, pour le secteur UE.T, seuls sont interdits :

- Les exploitations agricoles ;
- Les industriels ;
- Les entrepôts à l'exception de ceux liés à la logistique de la Cité des Vins.

ARTICLE UE2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS ET AUTORISES SOUS CONDITIONS

Pour la zone UE :

Sont interdits tous les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

- Les camps d'accueil pour tentes et caravanes ;
- Les carrières ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Les affouillements et exhaussements des sols non liés aux constructions autorisées à l'exception de ceux destinés aux ouvrages publics et aménagements paysagers des espaces libres, ainsi que ceux qui seraient de nature à aggraver un risque d'inondation ;

- Les sous-sols enterrés, non étanches et inaptes à résister à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues, dans les parties de zone concernées par des risques d'inondation.

Pour le secteur UE.A, seuls sont interdits :

- Les carrières ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- La constitution de dépôts de ferrailles, de déchets de matériaux combustibles et de matériaux de récupération ;
- Les affouillements et exhaussements des sols non liés aux constructions autorisées à l'exception de ceux destinés aux ouvrages publics et aménagements paysagers des espaces libres, ainsi que ceux qui seraient de nature à aggraver un risque d'inondation ;
- Les sous-sols enterrés, non étanches et inaptes à résister à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues, dans les parties de zone concernées par des risques d'inondation.

Pour le secteur UE.B, seuls sont interdits :

- Les camps d'accueil pour tentes et caravanes ;
- L'ouverture et l'extension de carrières, gravières ou sablières ;
- Les constructions ou installations destinées au logement des animaux ;
- Les dépôts extérieurs de matériaux de récupération et de véhicules désaffectés.

Pour le secteur UE.C, seuls sont interdits :

- Les dépôts de ferrailles et de déchets de matériaux combustibles, de matériel de récupération ou de vieux véhicules ;
- Les ouvertures de carrières et les affouillements de sol non justifiés ;
- Les exhaussements de sol supérieurs à 1,30 mètres par rapport à un plan fictif s'appuyant sur les fonds de trottoirs contigus au tènement considéré ; sauf impératifs techniques ou d'exploitation à justifier.

Pour le secteur UE.T, sont interdits tous les usages, affectations des sols et types d'activités non mentionnés dans les autorisés sous conditions.

Sont autorisés sous conditions :

Pour le secteur UE.B :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à déclaration ou autorisation sous condition qu'elles ne portent pas atteinte au trafic autoroutier ;
- Les matériaux de récupération ou les véhicules désaffectés dont l'exploitation relève des installations classées, devront être stockés ou exploités exclusivement sous bâtiment. Le matériel agricole devra être stocké sous bâtiment ;
- Les affouillements et exhaussements du sol techniquement nécessaires à la réalisation des constructions et installations ainsi que ceux liés aux aménagements paysagers des espaces libres ;

- Les chaufferies ou installations de climatisation, avec leurs dépôts, pour les besoins des constructions admises dans la zone.

Pour le secteur UE.C :

- Les installations classées pour la protection de l'environnement dans les conditions exigées par la réglementation en vigueur.

Pour le secteur UE.T :

- Les commerces et activités de services (restauration, hébergement hôtelier et touristique, etc.) ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;
- Centre de congrès et d'exposition ;
- Les affouillements et exhaussements du sol liés aux constructions autorisées, aux ouvrages publics et aux aménagements paysagers des espaces libres s'ils ne sont pas de nature à aggraver un risque d'inondation ;
- Les sous-sols enterrés dans les parties du secteur non concernés par des risques d'inondation.
- Les sous-sols enterrés, étanches et aptes à résister à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues, dans les parties de zones concernées par des risques d'inondation.
- La voie de contournement et les infrastructures corollaires ainsi que les affouillements et exhaussements nécessaires.

ARTICLE UE3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Non réglementé.

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les dispositions des articles suivants ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages autoroutiers.

ARTICLE UE4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées

Pour la zone UE hors secteurs UE.B, UE.C et UE.T :

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

D'autres implantations peuvent être autorisées lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant qui n'est pas implanté selon les règles précédentes.

Par exception :

Pour les seules constructions à usage d'habitation, la distance minimale sera de 20 mètres de l'alignement actuel ou futur, le long de la voie de contournement.

Par rapport à l'autoroute, la distance minimale sera de 50 mètres de l'axe des voies extérieures pour les constructions à usage d'habitation et 40 mètres pour les autres constructions.

Pour le secteur UE.B :

- Sauf indication spéciale au règlement graphique, les constructions et installations doivent respecter un recul d'au moins 10 mètres par rapport à l'alignement des voies publiques ou privées.
- De plus, elles doivent être implantées à 75 mètres au moins de l'axe de la voie de contournement de Beaune et à 100 mètres au moins de l'axe de l'autoroute A6.

Toutefois la distance par rapport à l'autoroute A6 pourra être réduite à 50 mètres, à l'exception des constructions à usage d'habitation, sous réserve du respect des contraintes spécifiques édictées aux articles 5 et 6.

Pour le secteur UE.C :

Les constructions doivent respecter les limites des zones d'implantation des constructions définies ci-après :

- Un recul de 10 mètres par rapport aux voies existantes ou à créer ;
- Un recul de 12 mètres par rapport aux pénétrantes d'accès à la zone depuis l'avenue Charles de Gaulle ;
- Un recul de 9 mètres par rapport au nez de la bordure de trottoir de la rue André GAGEY ;
- Un recul de 12,5 mètres par rapport à l'emprise de l'avenue André BOISSEAUX pour les autres bâtiments ;
- Un recul de 20 mètres par rapport à l'emprise de l'avenue André BOISSEAUX pour les bâtiments destinés aux habitations.

Ces marges de recul seront adaptées aux tracés définitifs des différentes voies.

A l'intérieur des marges de recul par rapport aux espaces publics peuvent être admis les bâtiments ou installations techniques nécessitant un accès direct depuis la voie.

Pour le secteur UE.T :

Non réglementé.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 5 mètres de part et d'autre des fossés.

Pour la zone UE hors secteurs UE.A et UE.B, UE.C et UE.T :

Les constructions devront respecter un retrait minimal par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative le plus proche sans pouvoir être inférieur à 4 mètres.

Pour le secteur UE.A :

Les constructions devront s'implanter de telle manière que la distance comptée horizontalement entre tout point d'un mur et le point le plus proche de la limite séparative soit au moins égale à :

- la moitié de la différence de niveau entre ces points s'il s'agit d'un mur ne comportant pas de baies assurant l'éclaircissement de pièces d'habitation, de travail ou de repos avec un minimum de 5 mètres ;
- la différence de niveau entre ces points si le mur comporte des baies assurant l'éclaircissement de pièces d'habitation, de travail ou de repos avec un minimum de 5 mètres.

Toutefois, l'implantation des constructions pourra être tolérée sur limite séparative lorsqu'il existe un bâtiment sur la propriété voisine jouxtant la limite séparative, à condition que ces constructions forment un ensemble cohérent.

Ne sont pas pris en compte dans les calculs, outre les toitures et les pointes de pignons, les ouvrages indispensables de faible emprise, tels que souche de cheminée et de ventilation, acrotère et toute saillie de moins de 1,20 mètre par rapport au mur de façade.

Pour le secteur UE.B :

1 - La distance comptée horizontalement entre tout point du bâtiment ou de l'installation et le point le plus proche de la limite séparative, ne peut être inférieure à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points ($D \geq H/2$) et doit être au moins égale à 5 mètres.

Ne sont pas pris en compte pour ce calcul :

- Les cheminées, ouvrages techniques et autres superstructures (cages d'ascenseurs, chaufferies, antennes, paratonnerres, garde-corps, etc..) dépassant de la toiture ;
- Toute saillie de moins de 1,20 mètre par rapport au mur de façade.

2 - Cependant les constructions peuvent être implantées en limite séparative pour la création de constructions contiguës, à condition que des mesures de sécurité (murs coupe-feu, etc.) soient prises, et que ces constructions forment un ensemble cohérent faisant l'objet de permis de construire groupés.

Pour le secteur UE.C :

Limites séparatives latérales

Les constructions peuvent être implantées en limites séparatives pour la réalisation de constructions contiguës formant un ensemble cohérent.

Lorsqu'un recul est observé, la distance comptée horizontalement entre tout point d'un bâtiment et le point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces points, avec un minimum de 6 mètres.

Limites séparatives de fond de parcelle

La distance comptée horizontalement entre tout point d'une construction et le point le plus proche de la limite séparative de fond de parcelle doit être au moins égale à la différence d'altitude entre ces points, avec un minimum de 6 mètres.

Sur toute la longueur des limites séparatives

Ne sont pas pris en compte dans ces calculs, les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée, lucarne, acrotère et toute saillie de moins de 1,20 mètres par rapport au mur de façade.

Les constructions d'une hauteur inférieure à 3,20 mètres à l'égout du toit ou de l'acrotère peuvent être implantées en limites séparatives latérales et de fond de parcelle.

Les équipements techniques de faible emprise nécessitant un accès direct depuis l'espace public pourront être implantés en limites latérales et de fond de parcelle.

Pour le secteur UE.T:

Non réglementé.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle qu'il demeure entre bâtiments ou installations, une distance libre d'au moins 4 mètres.

Pour le secteur UE.T :

Non réglementé.

4/ Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol sera inférieur ou égal à 60 %.

L'emprise au sol des aires de stockage à l'air libre ne doit pas excéder 20 % de la surface de l'unité foncière.

Pour le secteur UE.T exclusivement:

Non réglementé.

5/ Hauteur

Pour la zone UE hors secteurs UE.B, UE.C, UE.D, UE.E, UE.T :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à la cote la plus basse de l'égout du toit ou jusqu'au bord supérieur de la terrasse ou de l'acrotère.

La hauteur maximale autorisée des constructions sera de 12 mètres.

Les équipements publics, ou concourants au bon fonctionnement du service public, peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Lorsque les constructions ou installations admises se situent dans des parties de zone concernées par des risques d'inondation, le plancher du rez-de-chaussée devra être surélevé pour tenir compte du plus haut niveau de montée des eaux connu.

La hauteur maximale des dispositifs techniques implantés sur le terrain ou sur une construction est limitée à 1 mètre au-dessus du faîtage de la construction principale.

Pour les secteurs UE.B et UE.E :

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 9 mètres, comptés du sol naturel avant terrassements, à l'égout de toit.

Pour le secteur UE.C :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à la cote la plus basse de l'égout du toit ou jusqu'au bord supérieur de la terrasse ou de l'acrotère.

Ne sont pas pris en compte les équipements techniques publics, les ouvrages indispensables de faible emprise tels que souche de cheminée, machinerie d'ascenseur, etc.

Elle est limitée entre la ligne SNCF et la rue Charles de Gaulle à :

- 12 mètres au-delà de la bande de 400m depuis la RD 1074 ;
- 15 mètres dans la bande de 400m depuis la RD 1074.

Pour le secteur UE.D :

Le permis de construire pourra être refusé ou assorti de conditions particulières d'aspect pour les constructions et les éléments d'équipement dont la hauteur dépasserait 20 mètres, lorsqu'ils seraient de nature à porter atteinte à la bonne tenue de l'ensemble de la zone ou à l'intérêt des sites environnants.

Pour le secteur UE.T :

La hauteur maximale autorisée des constructions sera de 24 mètres

Lorsque les constructions ou installations admises se situent dans des parties de zone concernées par des risques d'inondation, le plancher devra être surélevé pour tenir compte du plus haut niveau de montée des eaux connu.

Dans ce cas la hauteur maximale des constructions est mesurée à partir du niveau de seuil du rez-de-chaussée surélevé pour assurer la mise hors d'eau de l'immeuble jusqu'à la cote la plus basse de l'égout du toit ou jusqu'au bord supérieur de la terrasse ou de l'acrotère.

ARTICLE UE5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ Découpage parcellaire

Non règlementé.

2/ Mouvement de terrain

Chaque construction devra suivre les mouvements naturels du sol et s'y adapter.

3/ Aspect des constructions

Pour la zone UE, hors secteurs UE.B, UE.C, UE.E et UE.T, il est demandé :

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments et les ouvrages à édifier ou à modifier ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour le moins, les constructions et installations admises devront respecter les prescriptions suivantes :

Matériaux

Les couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant traditionnel de la région.

Les contrastes pourront être autorisés dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

Les formes de toitures et matériaux de couverture qui répondront à des préoccupations de développement durable (économie d'énergie, réduction de gaz à effet de serre...) sont vivement conseillés.

En outre, dans le cas prévu à l'article 4, les façades visibles de l'autoroute A6 devront faire l'objet d'un soin tout particulier dans leur traitement (matériaux, modénatures, rythmes, etc.), et les matériaux pouvant attirer le regard de l'utilisateur sont interdits (matériaux réfléchissants, vaste surface vitrée...).

Bâtiments annexes et abris de jardin

Les bâtiments annexes et abris de jardin devront s'harmoniser aux bâtiments existants par leur style et leur couleur.

Constructions annexes et aires de stockage et dépôts à l'air libre

Les constructions annexes telles que transformateurs d'énergie électrique, détenteur de gaz, chaufferie, logements de gardien, seront intégrées aux bâtiments principaux.

Les réservoirs de liquides ou de gaz, les aires de stockage situées à l'extérieur des bâtiments seront masqués par des aménagements paysagers. Leur installation devra être conforme à la réglementation en vigueur.

Pour le secteur UE.A, il est, de plus, demandé :

Orientation

Les bâtiments situés en bordure de l'avenue Général de Gaulle devront être implantés de manière à présenter leur façade principale sur cette voie.

L'implantation des constructions, lorsqu'elles seront de formes simples, se fera suivant deux directions perpendiculaires ; l'orientation principale étant parallèle à la voie de desserte.

Couverture

Les toitures apparentes auront une pente de 35° à 45°.

D'autres formes de toitures pourront être autorisées, à condition qu'elles présentent une qualité architecturale suffisante et qu'elles forment un ensemble cohérent avec les constructions voisines.

Pour les secteurs UE.B et UE.E, il est demandé :

Principe général

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction, par son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Constructions

Implantation des constructions

Le volume global des constructions devra respecter les directions d'implantation des bâtiments inscrites au document graphique.

En outre, dans le cas prévu à l'article 4, aucune façade arrière ne devra être visible de l'autoroute A6 et de la rocade. En particulier y seront interdites toutes aires de livraison ou de stockage.

Aspect des constructions

Les constructions, y compris les annexes, doivent présenter une simplicité de volume, une unité d'aspect et de matériaux compatibles avec l'architecture traditionnelle de la région, la tenue générale de l'agglomération et l'harmonie du paysage. Est notamment interdite toute architecture étrangère à la région.

L'aspect des constructions artisanales ou commerciales, par l'utilisation de matériaux et de techniques appropriées devra exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel. Toutes les façades devront être traitées dans cet esprit et former un ensemble cohérent.

En outre, dans le cas prévu à l'article 4, les façades visibles de l'autoroute A6 devront faire l'objet d'un soin tout particulier dans leur traitement (matériaux, modénatures, rythmes, etc.), et les matériaux pouvant attirer le regard de l'utilisateur sont interdits (matériaux réfléchissants, vaste surface vitrée...).

Matériaux et couleurs

D'une manière générale, les façades de bâtiment devront être traitées avec des parements de qualité, en privilégiant les couleurs claires ainsi que l'emploi de pans vitrés notamment pour les façades visibles de l'autoroute A6.

Plus particulièrement, sont interdits :

- Les imitations de matériaux ;
- L'emploi de couleurs criardes ou discordantes sur les murs, clôtures, menuiseries ou tout autre élément visible de la voie publique ;
- L'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts.

Divers

A l'exception de la raison sociale des entreprises présentes sur le site, toute enseigne publicitaire est interdite sur le site.

Les éléments se rapportant au commerce (devantures de magasins, enseignes) devront, par leurs dimensions, leurs couleurs et les matériaux employés, s'adapter au caractère de l'environnement.

Les citernes de gaz ou de mazout doivent être disposées sur les terrains de façon à ne pas être visibles des différentes voies.

Les aires de stationnement et de stockage en plein air devront être aménagées et plantées conformément à l'article 6, et respecter une bonne intégration au site.

Pour le secteur UE.C, il est demandé :

Insertion dans le site

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si la construction, par sa situation, son volume ou son aspect extérieur, est de nature à porter atteinte au caractère ou à l'harmonie des lieux avoisinants.

Toute construction doit viser une unité de composition d'aménagement. En aucun cas l'aspect extérieur des constructions ne doit porter atteinte au site.

Dans le respect de la démarche de projet urbain, les bâtiments situés en bordure de l'avenue Charles de Gaulle devront être implantés de manière à présenter leur façade principale sur ces voies.

Architecture

L'architecture contemporaine est souhaitée.

Les façades latérales et postérieures seront traitées avec le même soin que les façades principales. Dans le cas de réalisation par tranche, chacune de celles-ci devra présenter un aspect achevé dans leur fonctionnalité d'exploitation.

Implantation altimétrique

Le niveau du rez-de-chaussée sera situé à une cote au plus égale à 1.30 mètres avec celle du fond de trottoir contigu, sauf impératifs techniques ou d'exploitation à justifier.

Volumétrie

Les constructions, de quelque nature qu'elles soient, doivent présenter une simplicité de volume compatible avec la bonne économie de la construction.

Les extensions prévues seront précisées au permis de construire et étudiées dans un souci de cohérence volumétrique.

Matériaux de façade

Sont interdites : les constructions édifiées en matériaux présentant un caractère précaire ; l'emploi à nu en parements extérieurs de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts.

La polychromie des façades fera l'objet de documents particuliers joints au dossier de permis de construire.

En bordure de l'avenue Charles de Gaulle, les constructions seront traitées avec un nombre limité de matériaux et de couleurs traditionnels à la région, enduits, pierre et tuiles de Bourgogne, murs rideaux.

En bordure de l'avenue André BOISSEAUX, la volumétrie des constructions sera traitée en prenant en compte la hauteur importante des bâtiments. A cet effet, les proportions des bâtiments devront rechercher à diminuer leurs impacts par l'emploi de matériaux contemporains de préférence d'allure horizontale tels que bac acier laqué, murs rideaux avec ossature. La teinte des matériaux sera de couleur en harmonie avec le site.

Couverture

A l'exception des abris de jardin, la couverture des bâtiments peut être réalisée soit par des toitures terrasses plates ou à faible pente, soit par des toitures à deux pans dont la pente peut varier de 30° à 45°.

Des dispositions appropriées devront être prises pour dissimuler ou pour intégrer au mieux les superstructures, telles que machinerie d'ascenseur, soufflerie, chaufferie, etc.

Les ouvrages autorisés à saillir des toitures, tels que souches de cheminées, prises d'aération, etc., et les chéneaux doivent être en harmonie avec les toitures.

En bordure de l'avenue Charles de Gaulle, les toitures sont souhaitées.

En bordure de l'avenue André BOISSEAUX et en fonction de la volumétrie des bâtiments destinés à la logistique, les toitures devront être les plus discrètes possibles.

Constructions annexes - aires de stockage

Les constructions annexes telles que transformateur d'énergie électrique, détendeur de gaz, chaufferie, logement de gardien, seront intégrées aux bâtiments principaux. Elles devront être indiquées au permis de construire.

Les réservoirs de liquides ou de gaz, les aires de stockage situés à l'extérieur des bâtiments seront soit enterrés, soit masqués par des aménagements paysagers. Leur installation devra être conforme à la réglementation en vigueur.

Pour le secteur UE.D :

Aspect extérieur des constructions

La construction des bâtiments provisoires est formellement interdite (baraquements, hangars métalliques non bardés, etc.) ainsi que l'emploi en parement apparent de matériaux non conçus pour être vu, et notamment de moellons d'agglomérés non enduits.

L'aspect des constructions et installations par l'utilisation de matériaux de technique appropriée, devra exprimer une certaine recherche dans le but de traduire de façon esthétique leur caractère fonctionnel.

Toutes les façades devront être traitées dans cet esprit et former un tout cohérent.

Pour le secteur UE.T:

Non réglementé.

4/ Clôtures

Pour la zone UE hors secteurs UE.B, UE.C, UE.D, UE.E et UE.T :

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures devront s'harmoniser avec les bâtiments existants.

Pour le secteur UE.A :

Sur l'avenue Charles de Gaulle, les clôtures seront constituées par des haies vives composées de végétaux communs à la région (charmilles, lauriers, noisetiers, érables, etc.).

En complément, le grillage, s'il est indispensable pour protéger certaines zones strictement définies, sera de couleur verte.

Pour les secteurs UE.B et UE.E :

Les clôtures sur rue, lorsqu'elles s'avéreront nécessaires, ne devront pas avoir plus de 2,20 mètres de hauteur.

Les clôtures doivent être constituées :

- Soit par des murs pleins ;
- Soit par des haies vives ;
- Soit par des grilles, grillages ou tous autres dispositifs à claire voie comportant éventuellement une murette de 0,60 mètre.

Une alternance de ces divers éléments pourra entrer dans la composition de la clôture édifiée en bordure de voie.

Toutefois, en bordure de l'autoroute A6 la clôture sera obligatoirement constituée par une grille ou un grillage doublé d'une haie vive sans pouvoir comporter de parties maçonnées.

Sont interdits les éléments en béton préfabriqué ou en plastique.

Pour le secteur UE.C :

Le grillage, s'il est indispensable, sera de couleur verte à mailles rectangulaires larges, pour permettre le débordement de la végétation.

En bordure des voies, le grillage sera complété par une haie vive.

Les végétaux communs à la région sont les charmilles, les lauriers, les noisetiers, les érables, les troènes, etc.

La hauteur est fixée à 2 mètres maximum.

Pour le secteur UE.D :

Les clôtures devront être édifiées tant en façade sur les voies que sur les limites séparatives.

Elles seront constituées par des murettes n'excédant pas 0,50 mètre de hauteur, surmontées d'un dispositif à claire-voie portant l'ensemble à 2 mètres de hauteur maximum, ou par des haies vives qui seront entretenues par leur propriétaire. Elles devront être établies de telle sorte qu'elles ne créent pas une gêne pour la circulation publique, notamment en diminuant la visibilité aux sorties des établissements.

Pour le secteur UE.T :

Non réglementé.

5/ Patrimoine Bâti

Pour la zone UE hors secteur UE.T :

Voir la réglementation de l'AVAP en vigueur.

Tous les travaux effectués sur une construction ou un ensemble immobilier repéré devront permettre la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction, ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement ; ils devront être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

La démolition des éléments de patrimoine repérés est interdite sauf par voie d'exception dans le cas d'opération d'ensemble de qualité équivalente.

Tous les projets de nouvelles constructions édifiées dans des secteurs de covisibilités avec les éléments du patrimoine bâti repéré peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour le secteur UE.T :

Non réglementé.

6/ Performance énergétique

Pour les constructions neuves, les réhabilitations et les travaux de démolition/reconstruction de bâtiment à vocation d'activité concernés par la réglementation thermique en vigueur, il est imposé une performance du bâti et/ou une production d'énergie renouvelable plus ambitieuses que les objectifs de la Réglementation Thermique en vigueur et correspondant à :

- -20% minimum de consommations d'énergie primaire par rapport aux seuils fixés ;
- +20% minimum de production d'énergie renouvelable par rapport aux seuils fixés.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

ARTICLE UE6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de biotope

Non réglementé.

2/ Qualité des espaces libres

Pour la zone UE hors secteurs UE.A, UE.B, UE.C, UE.D, UE.E et UE.T :

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de circulation et de stationnement et de toute utilisation autorisée seront traités en espaces verts et faciliteront l'insertion de la construction dans l'environnement.

Ces espaces verts - composition harmonieuse de surfaces engazonnées et de bosquets d'arbustes et d'arbres de petites et hautes tiges - auront une superficie au moins égale à 10 % de la surface totale du terrain, non compris les haies. Pour ces nouvelles plantations, les végétaux seront choisis parmi les essences locales où s'intégrant bien dans la végétation locale.

Les aires de stationnement réalisées en surface doivent être paysagées et ombragées de manière homogène.

Aucun espace libre ne pourra servir à entreposer des matériaux.

Pour le secteur UE.A :

Les espaces verts -composition harmonieuse de surfaces engazonnées et de bosquets d'arbustes et d'arbres de petites et hautes tiges- auront une superficie au moins égale à 15 % de la surface totale du terrain, non compris les haies. Pour ces nouvelles plantations, les végétaux seront choisis parmi les essences locales où s'intégrant bien dans la végétation locale.

Pour les secteurs UE.B et UE.E :

Les parties libres de toute occupation doivent être aménagées en espaces verts. La surface totale des espaces verts - composition harmonieuse de surfaces engazonnées et de bosquets d'arbustes et d'arbres de petites et hautes tiges - ne sera pas inférieure à 20 % de la surface totale de l'unité foncière. Pour ces nouvelles plantations, les végétaux seront choisis parmi les essences locales où s'intégrant bien dans la végétation locale.

Les marges de recul par rapport aux voies devront être engazonnées ou plantées hormis au niveau des entrées de lots.

Un soin tout particulier devra être apporté au traitement paysager de la marge de recul de 50 mètres, telle que définie à l'article 4.

En outre, en bordure des voies internes, les marges de recul seront plantées, hormis au niveau des entrées de lots, d'alignement d'arbres de haute tige selon un espacement de 6 mètres.

Concernant les parkings et aires de stockage à l'air libre, ils doivent être paysagés et ombragés de manière homogène.

Pour le secteur UE.C :

Les coupes et abattages seront soumis à l'accord des services compétents.

L'ensemble des aménagements extérieurs et des plantations sera précisé au dossier de permis de construire.

Marges de recul

Une attention particulière sera portée sur les marges de recul imposées par rapport aux voies qui seront paysagées et traitées en harmonie avec les aménagements publics et voisins, notamment en ce qui concerne les revêtements de sol, le raccordement avec le niveau des voies et cheminements piétonniers situés à proximité, et les essences végétales des arbres de haute tige : une seule variété définie par voie.

En bordure des voies, la marge de recul des constructions pourra être utilisée pour l'aménagement de voies internes aux lots et pour les aires de manœuvre et de stationnement des véhicules lourds, à l'exception des entrées de lots et de leurs aménagements.

Conformément à la loi 95-101 du 2 février 1995 relative à la préservation de l'environnement et à la maîtrise de l'urbanisme, la bande non constructible située de part et d'autre de l'axe du contournement de Beaune relative à la démarche de projet urbain fera l'objet d'un traitement paysager particulier au titre de l'aménagement de la voie de contournement d'une part, et en limite de front de parcelle d'autre part, notamment pour répondre aux impératifs de protection des nuisances sonore et visuelle.

Espaces plantés

Les espaces non affectés aux constructions, aux voies de circulation, aux aires de stationnement, de manœuvre ou de stockage, devront être plantés et engazonnés. La surface effectivement plantée et engazonnée devra être au moins égale à 15 % de la surface du lot compté jusqu'à 50 000 m².

Jusqu'à 5 000 m² de surface plantée, il sera prévu au minimum pour 50 m² :

- Soit 1 arbre tige de 16 à 18 cm au moins de circonférence ;
- Soit 5 baliveaux de 2,20 mètres de hauteur minimum ;
- Soit 40 plants forestiers de 70 cm de hauteur minimum.

Les plantations devront comporter 2/3 d'arbres de hautes tiges à feuilles caduques et 1/3 d'arbres de hautes tiges à feuilles persistantes.

Les plantations devront être entretenues et remplacées en cas de destruction pour quelque cause que ce soit. Les végétaux seront choisis parmi les essences locales, une trop grande variété par lot est à éviter.

Les arbres tiges seront fléchés et remontés régulièrement afin de conserver la visibilité des activités.

Les abords devront être réalisés et la terre végétale nécessaire aux plantations, mise en place avant la demande du certificat de conformité.

Parkings

Les aires de stationnement réalisées en surface doivent être paysagées et ombragées de manière homogène.

Pour le secteur UE.D :

Tous les espaces qui ne seront pas occupés par des constructions, des voies intérieures, des parkings et des aires de dépôts seront aménagés en espaces verts et plantés.

En aucun cas, la surface à traiter ne sera inférieure à 10 % de la surface totale de la parcelle.

Pour le secteur UE.T:

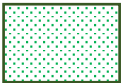
Non régleménté.

3/ Préservation des éléments du paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes selon les dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer Article L 113-1 du Code de l'urbanisme		Soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Terrain cultivé à protéger en zone urbaine Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		Le caractère agricole de l'espace cultivé identifié au sein du tissu urbain doit être préservé. Seules y sont autorisées les constructions liées aux activités agricoles d'une surface de plancher* inférieure à 10 m².
Éléments du paysage à préserver Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		Ces secteurs, publics ou privés, présentent, en raison de leurs dimensions, de leur densité de plantations et/ou de la qualité des éléments végétaux qu'ils accueillent, un intérêt paysager mais aussi une fonction d'espace de nature relais permettant le maintien de la biodiversité et la connectivité des réservoirs de biodiversité au sein de l'enveloppe urbaine. Ils doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : – Au moins 95 % de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés. – Les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5 % de la surface protégée. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité

Catégories	Représentation	Prescriptions
		des biens et des personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou supérieure au sein de la zone.
Alignement d'arbres à protéger Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		Soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les plantations d'alignement repérées sont à conserver, ou à créer à l'occasion d'interventions sur l'espace public. L'abattage exceptionnel d'un arbre ou d'une haie situés dans un alignement à préserver repéré sur le plan de zonage doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la commune et n'intervenir qu'en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes, tous deux dûment justifiés. L'abattage doit être compensé par la plantation d'un arbre au sein du même alignement ou d'un autre alignement repéré sur le plan, qu'il soit à préserver ou à créer. Une diversité des essences sera privilégiée au sein d'un même linéaire de haies, tandis qu'une certaine harmonie sera recherchée pour les alignements d'arbres situés au sein des espaces urbanisés. Les accès* aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
Zones humides Article L 121-23 du Code de l'urbanisme		Dans les secteurs de zones humides sont interdits : - toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation; - tout exhaussement et affouillement de sol; - tout aménagement de sous-sols et opération d'ancrage ; - tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols; - tout aménagement de dispositif d'assainissement même végétalisé ; - tout aménagement susceptible d'altérer le fonctionnement et l'alimentation de la zone humide. Sont admis sous conditions : - les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ; - l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment. Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives. Dans le cas où la dégradation d'une zone humide est inévitable, des mesures de restauration et/ou de compensation hydraulique et écologique correspondant aux dispositions fixées par les documents en vigueur devront être réalisées.

Catégories	Représentation	Prescriptions
Pelouses sèches et calcaires Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		Le caractère ouvert de ces espaces sensibles doit être préservé tant pour leur intérêt écologique que paysager. Ces milieux doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : – Au moins 95 % de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés. – Les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5 % de la surface protégée.

ARTICLE UE7 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Pour la zone UE hors secteur UE.T :

Les aires de stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations devront être assurées sur le terrain d'assiette de la construction dans les conditions suivantes.

Nombre d'emplacements exigés :

1 – constructions à usage d'habitation

1.1 Logement :

1 place par tranche commencée de 40 m² de surface de plancher créée par logement dans la limite de 3 places au-delà de 120 m² par logement.

1.2 Hébergement :

Constructions à usage d'hébergement de personnes âgées

1 place par tranche commencée de 100 m² de surface de plancher créée

Constructions à usage de logement intergénérationnel

1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher créée

2 – constructions à usage de bureaux

1 place par tranche commencée de 40m² de surface de plancher créée.

3 – constructions à usage de commerces et services

1 place par tranche commencée de 40 m² de surface de plancher créée.

Pour les commerces soumis à une autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol du stationnement ne pourra excéder 0,75 fois la surface de plancher des bâtiments.

5 – constructions à usage industriel

1 place par tranche entière de 80 m² de surface de plancher.

6 – constructions à usage d'entrepôt

1 place par tranche entière de 100 m² de surface de plancher.

Dans le cas d'une desserte de l'établissement en site propre, les aires de stationnement pourront être assurées hors du terrain d'assiette de la construction.

Le calcul minimal éventuellement applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celui auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Par nécessité, ces préconisations seront exigées notamment pour compléter les besoins dans le cas d'un changement de destination.

Le nombre de places exigées devra permettre de garantir un nombre de stationnement suffisant au vu des besoins inhérents à chaque projet, ainsi que non surabondant, de façon à modérer les zones imperméabilisées et favoriser la densification urbaine.

L'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme s'appuiera sur l'avis motivé des gestionnaires de voiries.

En cas d'impossibilité de réaliser sur le terrain d'assiette d'un projet les places de stationnement nécessaires, il pourra être fait application des dispositions de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

Pour le secteur UE.T :

Non réglementé.

Equipements et réseaux

Les dispositions des articles suivants ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages autoroutiers.

ARTICLE UE8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ Conditions d'accès aux voies

Pour la zone UE hors secteurs UE.B, UE.C, UE.D, UE.E, UE.T :

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules automobiles poids lourds, avoir une largeur minimum de 5 mètres et maximum de 11 mètres, et être aménagés de façon à éviter toute manœuvre ou stockage de véhicule en attente sur les voies publiques.

Les accès sur l'avenue Charles de Gaulle et sur la voie de contournement ne seront autorisés que par l'intermédiaire des voies secondaires prévues à cet effet.

Pour le secteur UE.A, il est, de plus, précisé :

Les accès doivent disposer d'une plate-forme d'attente non close de moins de 5 % de pente.

Pour le secteur UE.B :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie publique ou à une voie privée ouverte au public, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fonds voisin ou, éventuellement, obtenu par application de l'article 682 du Code Civil.

Chaque fonds ne disposera, en principe, que d'un seul accès charretier sur les voies publiques ou privées, sauf nécessité reconnue en raison de l'importance et de la nature du programme ou de considérations de sécurité.

Les accès des unités foncières doivent être aménagés de façon à :

- Dégager la visibilité sur la voie ;
- Permettre aux véhicules lourds d'entrer et de sortir sans gêner la circulation générale sur la voie.

De ce fait, la possibilité de construire peut être subordonnée à la réalisation sur le terrain du demandeur, de tous aménagements nécessaires pour que soit assurée la desserte des installations prévues et la manœuvre des véhicules, sans inconvénient ni surcharge pour l'usage de la voirie.

Pour le secteur UE.C :

Pour être constructible, un terrain doit avoir accès à une voie ouverte au public.

Les accès particuliers doivent permettre de satisfaire aux exigences de la réglementation en vigueur, en matière de défense et de lutte contre l'incendie, de protection civile.

Les accès doivent être adaptés à la circulation des véhicules automobiles poids lourds, avoir une largeur minimum de 5 mètres et maximum de 11 mètres, et être aménagés de façon à éviter toute manœuvre ou stockage de véhicule en attente sur les voies publiques.

Les activités qui sont susceptibles de recevoir des véhicules automobiles poids lourds doivent prévoir des accès adaptés à ce type de circulation sur une longueur égale aux marges de recul imposées à l'article 4. Les accès et sorties seront conçus de manière à ne pas entraver la continuité de la priorité piétonnière sur les trottoirs.

Les accès carrossables : entrée charretière et voirie, autres que ceux figurés au document graphique, sont interdites :

- Depuis l'avenue Charles de Gaulle ;
- Depuis la voie rue André GAGEY ;
- Depuis l'avenue André BOISSEAUX.

La localisation des accès sera adaptée au type d'occupation, au tracé de la voirie et à la proximité éventuelle d'une intersection de voies.

Pour les secteurs UE.D et UE.E :

Dans toute hypothèse, l'accès à la parcelle des véhicules routiers, les plus lourds, conformes au Code de la route, devra pouvoir être effectué directement et sans manœuvre sur la voie publique. Cet accès devra obligatoirement s'effectuer par l'intermédiaire d'une entrée charretière dont l'axe devra être situé au moins à 15 mètres du bord de la chaussée voisine dans le cas d'une implantation à proximité d'un carrefour.

L'étude ces circulations routières sera conduite en accord avec les services compétents.

L'implantation des voies ferrées sera soumise, en outre, à l'avis favorable des services spécialisés de la Société Nationale des Chemins de Fer Français.

Les accès privés aux autoroutes sont formellement interdits et aucune dérogation à cette servitude ne pourra être accordée :

- Les marges de reculement en bordure de l'autoroute sont fixées à 50 mètres à partir de l'axe de l'ouvrage, conformément au décret n° 61-1298 du 30 Novembre 1961 ;
- En bordure des bretelles, ces marges de reculement sont fixées à 15 mètres de l'emprise nécessaire à leur construction.

Pour le secteur UE.T :

Non réglementé.

2/ Voirie

Pour la zone UE hors secteurs UE.B, UE.C, UE.D, UE.E, UE.T :

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à l'accessibilité des lieux aux personnes handicapées et à la collecte des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans marche arrière.

Pour le secteurs UE.B et UE.E :

Les constructions et installations ne seront autorisées que si les voies publiques ou privées les desservant ont des caractéristiques correspondant à des conditions normales d'usage ou de sécurité, eu égard, d'une part à l'importance et à la nature du programme envisagé, d'autre part à l'état de la voie, et si les conditions d'approche permettant l'intervention des secours en cas de sinistre ou d'incendie sont suffisantes.

Les voies nouvelles en impasse devront obligatoirement comporter à leur partie terminale une aire aménagée permettant aux véhicules de faire demi-tour, avec un rayon, de braquage minimum de 12 mètres dans l'axe de roulement.

Pour le secteur UE.C :

En complément des voies indiquées sur le document graphique, pourront être créées, en fonction des besoins, d'autres voies de desserte qui seront librement ouvertes à la circulation et dont l'emprise minimale sera de 8 mètres.

Elles pourront être créées dans les marges de recul imposées à l'article 4 par rapport à l'avenue André BOISSEAUX.

Pour le secteur UE.D :

Le raccordement des voies privées aux voies de desserte de la zone sera précisé dans chaque cas par l'organisme aménageur.

Pour le secteur UE.T :

Non réglementé.

ARTICLE UE9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

1/ Alimentation en eau potable

Pour la zone UE hors secteurs UE.B, UE.C, UE.D, UE.E :

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Pour le secteur UE.B :

Toute construction ou installation nouvelle abritant des activités ou à usage d'habitation, doit être raccordée au réseau public de distribution d'eau potable.

Toute nouvelle conduite de distribution publique doit répondre aux besoins nécessités, d'une part par le prolongement futur du réseau, d'autre part par les conditions à respecter en matière d'alimentation des poteaux d'incendie normalisés.

En cas de création d'établissements dont l'implantation est compatible avec la vocation de la zone, et pour lesquels l'alimentation ne peut, par suite de leurs importants besoins, être assurée par les installations publiques existantes, des dérogations pourront être accordées, à condition que ces établissements soient desservis par des installations qui leur sont propres. Ces installations ne devront, en aucun cas, perturber le système d'alimentation en eau de la commune et devront faire l'objet d'une déclaration, conformément aux dispositions du décret n° 73-219 du 23 Février 1973.

Pour le secteur UE.C :

Toute nouvelle conduite de distribution doit répondre aux besoins nécessités d'une part par le prolongement futur du réseau, d'autre part par les conditions à respecter en matière d'alimentation des poteaux d'incendie normalisés.

Le raccordement sur les réseaux public de distribution d'eau potable est obligatoire pour toute construction ou installation nouvelle.

Pour les secteurs UE.D et UE.E :

L'alimentation en eau potable de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doit être assurée dans les conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avants projets d'alimentation en eau potable et en tout cas, aux prescriptions des règlements municipaux en vigueur.

2/ Assainissement

2.1 - Eaux usées

Pour la zone UE hors secteurs UE.B et UE.D:

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées provenant d'activités industrielles devront éventuellement être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau collectif.

Sont considérées comme eaux usées les eaux de ruissellement des parkings et des aires de circulations, après traitement, elles seront obligatoirement raccordées au réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Dans le cas où il n'existe pas de réseau d'eaux pluviales, après traitement elles seront épandues sur le terrain ou évacuées à la rivière.

Pour le secteur UE.B :

Tous les dispositifs projetés relatifs à l'assainissement devront être soumis à l'approbation des services compétents et conformes à la réglementation en vigueur.

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées industrielles devront éventuellement être traitées, préalablement à leur rejet dans le réseau collectif d'assainissement.

Pour le secteur UE.D :

L'évacuation, l'épuration et le rejet des eaux résiduaires industrielles, ainsi que l'assainissement de toute construction à usage d'habitation et de tout local pouvant servir de jour ou de nuit, au travail, au repos ou à l'agrément doivent être assurés dans les conditions conformes aux règlements en vigueur, aux prévisions des avants projets d'assainissement, et en tout cas, aux prescriptions des règlements municipaux en vigueur.

Les eaux résiduaires industrielles et autres eaux usées de toutes natures à épurer, ne doivent pas être mélangées aux eaux pluviales et aux résiduaires, telles que les eaux de refroidissement qui peuvent être rejetées au milieu naturel sans traitement.

L'évacuation des eaux résiduaires industrielles au réseau public d'assainissement, si elle est autorisée, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

En raison de l'importance du projet de construction ou de la nature de l'activité de l'entreprise, les services de sécurité pourront exiger l'installation, aux frais de l'acquéreur, de poteaux d'incendie réglementaires à l'intérieur du lot.

2.2 - Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur cette unité foncière.

Les techniques alternatives et intégrées doivent être privilégiées pour la collecte et la gestion de ces eaux : noues d'infiltration, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées...

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux et ne doivent pas constituer des obstacles aux écoulements naturels.

Les réseaux à créer sur la parcelle seront impérativement de type séparatif : eaux usées-eaux vannes, eaux pluviales non polluées (toitures, etc.), eaux pluviales potentiellement polluées le cas échéant (parkings, etc.).

Les eaux pluviales potentiellement polluées font l'objet d'un prétraitement avant rejet au milieu naturel ou au réseau notamment pour les parkings au-delà de 100 m² compris les accès. Ce prétraitement pourra être assuré par l'intermédiaire de techniques extensives (tranchées filtrantes, etc.)

Si la capacité d'infiltration des sols est insuffisante et dument justifiée par une étude de perméabilité et/ ou des sondages constatant la présence d'eau souterraine à faible profondeur, le rejet du débit excédentaire sera dirigé vers le milieu naturel superficiel.

La collectivité compétente en matière d'eau pluviale n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Par exception, le débit excédentaire qui ne pourrait être qu'acheminé vers le réseau, fait l'objet de limitations quantitatives et/ou qualitatives, respectivement : le débit excédentaire ne doit pas excéder le débit dit d'état initial du site (débit calculé sur la base de la pluie de récurrence décennale sur l'unité foncière en l'état avant réalisation de l'aménagement projeté) ; la qualité des effluents ne doit pas compromettre l'objectif de qualité des cours d'eau et doit respecter la sensibilité des milieux ainsi que les usages auxquelles les eaux sont destinées.

Ce débit de rejet ne pourra en toutes hypothèses excéder 4,5 litres par seconde et par hectare pour l'ensemble du territoire communal.

Ce débit maximal de rejet sera assuré jusqu'à l'occurrence trentennale et s'applique à l'échelle de l'unité foncière après réalisation de l'aménagement projeté.

Des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales pourront être acceptées : conjugaison de solutions d'infiltration, de rétention en surface, de stockage enterré ...

Tout projet d'aménagement susceptible d'être exposé à un phénomène de pollution accidentelle doit justifier de la prise en compte de cet aléa par la mise en œuvre de systèmes de disconnexion et stockage étanche des effluents.

Tout projet d'aménagement doit justifier de la prise en compte des épisodes pluvieux exceptionnels, d'intensité supérieure à la pluie de récurrence trentennale, notamment des dispositions retenues pour

assurer l'écoulement et l'évacuation des eaux ainsi que la protection des biens et des personnes situés au droit et à l'aval de l'unité foncière lors d'épisodes exceptionnels.

En fonction de la sensibilité des sites à l'aval et notamment des caractéristiques du bâti et de sa densité, la prise en compte d'épisodes de récurrence cinquantennale ou centennale est requise.

La méthodologie et les hypothèses à retenir pour l'établissement des études hydrauliques sont précisées en annexe et elles s'imposent aux aménageurs et constructeurs.

Sont exclus du champ d'application de ces prescriptions les projets et aménagements de très faible importance ou dont l'impact est nul ou négligeable :

- Projet sans incidence sur l'imperméabilisation initiale du site ;
- Projet n'entraînant pas d'imperméabilisation nouvelle supérieure à 20 m² ;
- Projet requérant un volume de rétention inférieur à 1 m³ ;
- Projet individuel dans le cadre d'un aménagement d'ensemble ayant pris en compte globalement la problématique hydraulique issue de l'imperméabilisation des espaces d'usage publics et privés.

A proximité du réseau autoroutier, les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf accord du gestionnaire.

3/ Autres réseaux

Pour la zone UE hors secteurs UE.B, UE.C, UE.D et UE.E :

La mise en souterrain des lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements.

Pour le secteur UE.B :

Tout nouveau réseau sera à réaliser soit par câbles souterrains, soit par toute autre technique permettant une dissimulation maximum des fils ou des câbles.

Pour le secteur UE.C :

La mise en souterrain est obligatoire.

L'ensemble des équipements nécessaires à l'alimentation des installations : transformateurs EDF, borne incendie, compteurs, etc. seront localisés en accord avec les services compétents lorsqu'ils sont apparents depuis le domaine public.

Pour les secteurs UE.D et UE.E :

Les extensions, branchements et raccordement d'électricité doivent être réalisés en souterrain.

Les extensions, branchements et raccordements de téléphone doivent être réalisés suivant des modalités au moins équivalentes à celles adoptées pour les réseaux de base.

La zone UF

Introduction

Nota bene : Le caractère de la zone UF défini ci-après constitue un rappel du rapport de présentation et le précise ; les indications, recommandations ou critères permettant de comprendre la typologie urbaine et l'évolution urbaine de la zone n'ont aucune portée normative, les contraintes juridiques résultant uniquement des règles définies au paragraphe « Dispositions réglementaires applicables à la zone UF ».

Ce secteur est concerné par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR). Cette réglementation a valeur de servitude au sein du PLU. En cas de contradiction avec les règles énoncées ci-dessous, la règle la plus stricte s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement de l'AVAP annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

I Caractère de la zone

La zone UF se caractérise par un bâti disparate très aéré avec de grands espaces inoccupés.

La zone est desservie partiellement par des équipements qu'il n'est pas prévu de renforcer.

Elle comprend le secteur UF.A où la densité des constructions est limitée.

II Délimitation du périmètre de la zone

La zone UF correspond au secteur pavillonnaire de la Montagne de Beaune.

Le graphique ci-dessous permet de mieux situer le périmètre de la zone UF à laquelle s'appliquent les normes juridiques particulières définies au paragraphe « Dispositions réglementaires applicables ».



DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UF

Usage du sol et destination des constructions

ARTICLE UF1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Pour la zone UF et UF.A :

Sont interdites toutes les destinations et sous destinations non autorisées sous conditions :

Sont autorisés sous conditions :

- Les constructions à usage d'habitation ;
- Les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les travaux d'extension, de confortation, de ravalement, d'aménagement effectués sur les constructions et installations existantes lors de l'approbation du PLU, sous réserve que cela ne conduise pas à un changement de destination et s'ils ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité, à la tranquillité ou à la sécurité publique, ou si, en cas de changement de destination, la destination future est de l'habitation ;

ARTICLE UF2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS ET AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont interdites tous les usages, affectations des sols et types d'activités non autorisés sous conditions.

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements des sols liés aux constructions autorisées et ceux destinés aux ouvrages publics et aménagements paysagers des espaces libres.

ARTICLE UF3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Non réglementé.

2/ Mixité fonctionnelle

Non règlementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE UF4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres.

D'autres implantations peuvent être autorisées lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant qui n'est pas implanté selon la règle précédente.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques

Principe

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 5 mètres de part et d'autre des fossés.

Les constructions devront respecter un retrait minimal par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative le plus proche sans pouvoir être inférieur à 4 mètres. Toutefois, les constructions annexes à l'habitation pourront être tolérées sur limites séparatives avec une hauteur maximale de 5 mètres en tout point.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle qu'il demeure entre bâtiments ou installations, une distance libre d'au moins 4 mètres.

4/ Emprise au sol

Dans le secteur UF :

Le coefficient d'emprise au sol sera inférieur ou égal à 15 %.

Dans le secteur UF.A :

Le coefficient d'emprise au sol sera inférieur ou égal à 10 %.

5/ Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à la cote la plus basse de l'égout du toit ou jusqu'au bord supérieur de la terrasse ou de l'acrotère.

La hauteur maximale autorisée des constructions sera de 7 mètres.

Les annexes ne pourront pas dépasser la hauteur de 5 mètres au faîtage si elles sont implantées en limites séparatives

Les équipements publics, ou concourants au bon fonctionnement du service public, peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

La hauteur maximale des dispositifs techniques implantés sur le terrain ou sur une construction est limitée à 1 mètre au-dessus du faîtage de la construction principale.

ARTICLE UF5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ Découpage parcellaire

Non règlementé.

2/ Mouvement de terrain

Chaque construction devra suivre les mouvements naturels du sol et s'y adapter.

3/ Aspect des constructions

Principe

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments et les ouvrages à édifier ou à modifier ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour le moins, les constructions et installations admises devront respecter les prescriptions suivantes :

Formes de toitures

Pourront être autorisés :

- Les toitures à deux pans, les pentes variant de 30° à 60°;
- Les combles à la Mansart ;
- Les toitures à une seule pente pour les constructions annexes de largeur inférieure à 3,5 mètres.

Toutefois d'autres formes de toitures de couverture pourront être autorisées à condition qu'elles présentent une qualité architecturale suffisante et forment un ensemble cohérent avec les constructions voisines

L'aspect des toitures devra être compatible avec les constructions traditionnelles situées dans un environnement proche.

Matériaux de façade

- Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec les matériaux existants dans les constructions traditionnelles de la région ;
- Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents ;
- Les couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti traditionnel de la région.

Les contrastes pourront être autorisés dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

Bâtiments annexes et abris de jardin

Les bâtiments annexes et abris de jardin devront s'harmoniser aux bâtiments existants par leur style et leur couleur.

4/ Clôtures

Pour la zone UF et le secteur UF.A :

Les clôtures de qualité seront conservées ou refaites à l'identique, en place ou au nouvel alignement.

Des adaptations, telles que déplacement ou ouverture de porte ou portail, sont toutefois possibles en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage, si cela n'entraîne pas de risque pour la circulation publique.

Globalement, les clôtures en zone UF seront constituées :

- soit par un mur en pierres ou maçonné, d'une hauteur comprise entre 1,3 et 2 mètres ;
- soit d'une haie vive d'espèces végétales locales à port libre. La hauteur totale de la clôture étant limitée à 1,8 mètre.

Les clôtures maçonnées seront traitées en harmonie avec la maison.

5/ Patrimoine Bâti

Voir la réglementation de l'AVAP en vigueur.

Tous les travaux effectués sur une construction ou un ensemble immobilier repéré devront permettre la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction, ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement ; ils devront être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

La démolition des éléments de patrimoine repérés est interdite sauf par voie d'exception dans le cas d'opération d'ensemble de qualité équivalente.

Tous les projets de nouvelles constructions édifiées dans des secteurs de covisibilités avec les éléments du patrimoine bâti repéré peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UF6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de biotope

Dans les secteurs UF et UF.A :

Le coefficient de biotope est de 60 % minimum de la superficie de l'unité foncière* dont 50 % minimum de cette dernière doit être constituée d'espaces verts de pleine terre*. Toutefois, une part maximale de pleine terre sera privilégiée.

2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de circulation et de stationnement et de toute utilisation autorisée seront traités en espaces verts et faciliteront l'insertion de la construction dans l'environnement.

Ces espaces verts - composition harmonieuse de surfaces engazonnées et de bosquets d'arbustes et d'arbres de petites et hautes tiges - auront une superficie au moins égale à 10 % de la surface totale

du terrain, non compris les haies. Pour ces nouvelles plantations, les végétaux seront choisis parmi les essences locales où s'intégrant bien dans la végétation locale.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement réalisées en surface doivent être paysagées et ombragées de manière homogène.

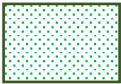
Aucun espace libre ne pourra servir à entreposer des matériaux.

3/ Préservation des éléments du paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes selon les dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer Article L 113-1 du Code de l'urbanisme		Soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Terrain cultivé à protéger en zone urbaine Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		Le caractère agricole de l'espace cultivé identifié au sein du tissu urbain doit être préservé. Seules y sont autorisés les constructions liées aux activités agricoles d'une surface de plancher* inférieure à 10 m².
Éléments du paysage à préserver Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		Ces secteurs, publics ou privés, présentent, en raison de leurs dimensions, de leur densité de plantations et/ou de la qualité des éléments végétaux qu'ils accueillent, un intérêt paysager mais aussi une fonction d'espace de nature relais permettant le maintien de la biodiversité et la connectivité des réservoirs de biodiversité au sein de l'enveloppe urbaine. Ils doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : – Au moins 95 % de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés.

Catégories	Représentation	Prescriptions
		– Les constructions en lien avec l’usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisées dans la limite d’une emprise maximum correspondant à 5 % de la surface protégée. Tout abattage d’un arbre doit être justifié (implantation d’équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes) et compensé par la plantation d’un arbre de qualité égale ou supérieure au sein de la zone.
Alignement d’arbres à protéger Article L 151-23 du Code de l’urbanisme		Soumis aux dispositions de l’article L.151-23 du Code de l’Urbanisme. Les plantations d’alignement repérées sont à conserver, ou à créer à l’occasion d’interventions sur l’espace public. L’abattage exceptionnel d’un arbre ou d’une haie situés dans un alignement à préserver repéré sur le plan de zonage doit faire l’objet d’une demande préalable auprès de la commune et n’intervenir qu’en cas d’état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes, tous deux dûment justifiés. L’abattage doit être compensé par la plantation d’un arbre au sein du même alignement ou d’un autre alignement repéré sur le plan, qu’il soit à préserver ou à créer. Une diversité des essences sera privilégiée au sein d’un même linéaire de haies, tandis qu’une certaine harmonie sera recherchée pour les alignements d’arbres situés au sein des espaces urbanisés. Les accès* aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
Zones humides Article L 121-23 du Code de l’urbanisme		Dans les secteurs de zones humides sont interdits : - toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation; - tout exhaussement et affouillement de sol; - tout aménagement de sous-sols et opération d’ancrage ; - tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols; - tout aménagement de dispositif d’assainissement même végétalisé ; - tout aménagement susceptible d’altérer le fonctionnement et l’alimentation de la zone humide. Sont admis sous conditions : - les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ; - l’adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n’entraîne pas une augmentation de l’emprise au sol du bâtiment.

Catégories	Représentation	Prescriptions
		Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives. Dans le cas où la dégradation d'une zone humide est inévitable, des mesures de restauration et/ou de compensation hydraulique et écologique correspondant aux dispositions fixées par les documents en vigueur devront être réalisées.
Pelouses sèches et calcaires Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		Le caractère ouvert de ces espaces sensibles doit être préservé tant pour leur intérêt écologique que paysager. Ces milieux doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : – Au moins 95 % de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés. – Les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5 % de la surface protégée.

ARTICLE UF7 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Pour la zone UF et le secteur UF.A

Les aires de stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations devront être assurées sur le terrain d'assiette de la construction dans les conditions suivantes.

Nombre d'emplacements exigés

1 – Constructions à usage d'habitation

1.1 Logement

Cas général :

1 place par tranche commencée de 40 m² de surface de plancher créée par logement dans la limite de 3 places au-delà de 120 m² par logement.

Logement social à financement aidé par l'Etat :

1 place par logement créé.

1.2 Hébergement :

Constructions à usage d'hébergement de personnes âgées :

1 place par tranche commencée de 100 m² de surface de plancher créée

Constructions à usage de logement intergénérationnel :

1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher créée

2– Constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêt collectif

1 place par tranche commencée de 30 m² de surface de plancher créée.

Le calcul minimal éventuellement applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celui auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Par nécessité, ces préconisations seront exigées notamment pour compléter les besoins dans le cas d'un changement de destination.

Le nombre de places exigées devra permettre de garantir un nombre de stationnement suffisant au vu des besoins inhérents à chaque projet, ainsi que non surabondant, de façon à modérer les zones imperméabilisées et favoriser la densification urbaine.

L'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme s'appuiera sur l'avis motivé des gestionnaires de voiries.

En cas d'impossibilité de réaliser sur le terrain d'assiette d'un projet les places de stationnement nécessaires, il pourra être fait application des dispositions de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

Equipements et réseaux

ARTICLE UF8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ Conditions d'accès aux voies

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

L'accès direct à la route départementale est interdit.

2/ Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à l'accessibilité des lieux aux personnes handicapées et à la collecte des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans marche arrière.

ARTICLE UF9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

1/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2/ Assainissement

2.1 - Eaux usées

Les eaux usées des constructions seront traitées dans les installations autonomes conformes aux prescriptions des règlements en vigueur.

Sont également considérées comme eaux usées les eaux de ruissellement des parkings et des aires de circulation. Après traitement, elles seront épandues sur le terrain.

L'évacuation des eaux usées non traitées par épandage sur le terrain est interdite.

2.2 - Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur cette unité foncière.

Les techniques alternatives et intégrées doivent être privilégiées pour la collecte et la gestion de ces eaux : noues d'infiltration, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées, etc.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux et ne doivent pas constituer des obstacles aux écoulements naturels.

Les réseaux à créer sur la parcelle seront impérativement de type séparatif : eaux usées-eaux vannes, eaux pluviales non polluées (toitures, etc.), eaux pluviales potentiellement polluées le cas échéant (parkings, etc.).

Les eaux pluviales potentiellement polluées font l'objet d'un prétraitement avant rejet au milieu naturel ou au réseau notamment pour les parkings au-delà de 100 mètres carrés compris les accès. Ce prétraitement pourra être assuré par l'intermédiaire de techniques extensives (tranchées filtrantes, etc.).

Si la capacité d'infiltration des sols est insuffisante et dûment justifiée par une étude de perméabilité et/ ou des sondages constatant la présence d'eau souterraine à faible profondeur, le rejet du débit excédentaire sera dirigé vers le milieu naturel superficiel.

La collectivité compétente en matière d'eau pluviale n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Par exception, le débit excédentaire qui ne pourrait être qu'acheminé vers le réseau, fait l'objet de limitations quantitatives et/ou qualitatives, respectivement : le débit excédentaire ne doit pas excéder le débit dit d'état initial du site (débit calculé sur la base de la pluie de récurrence décennale sur l'unité foncière en l'état avant réalisation de l'aménagement projeté) ; la qualité des effluents ne doit pas compromettre l'objectif de qualité des cours d'eau et doit respecter la sensibilité des milieux ainsi que les usages auxquelles les eaux sont destinées.

Ce débit de rejet ne pourra en toutes hypothèses excéder 4,5 litres par seconde et par hectare pour l'ensemble du territoire communal.

Ce débit maximal de rejet sera assuré jusqu'à l'occurrence trentennale et s'applique à l'échelle de l'unité foncière après réalisation de l'aménagement projeté.

Des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales pourront être acceptées : conjugaison de solutions d'infiltration, de rétention en surface, de stockage enterré ...

Tout projet d'aménagement susceptible d'être exposé à un phénomène de pollution accidentelle doit justifier de la prise en compte de cet aléa par la mise en œuvre de systèmes de disconnexion et stockage étanche des effluents.

Tout projet d'aménagement doit justifier de la prise en compte des épisodes pluvieux exceptionnels, d'intensité supérieure à la pluie de récurrence trentennale, notamment des dispositions retenues pour assurer l'écoulement et l'évacuation des eaux ainsi que la protection des biens et des personnes situés au droit et à l'aval de l'unité foncière lors d'épisodes exceptionnels.

En fonction de la sensibilité des sites à l'aval et notamment des caractéristiques du bâti et de sa densité, la prise en compte d'épisodes de récurrence cinquantennale ou centennale est requise.

La méthodologie et les hypothèses à retenir pour l'établissement des études hydrauliques sont précisées en annexe et elles s'imposent aux aménageurs et constructeurs.

Sont exclus du champ d'application de ces prescriptions les projets et aménagements de très faible importance ou dont l'impact est nul ou négligeable :

- Projet sans incidence sur l'imperméabilisation initiale du site ;
- Projet n'entraînant pas d'imperméabilisation nouvelle supérieure à 20 m² ;
- Projet requérant un volume de rétention inférieur à 1 m³ ;
- Projet individuel dans le cadre d'un aménagement d'ensemble ayant pris en compte globalement la problématique hydraulique issue de l'imperméabilisation des espaces d'usage publics et privés.

3/ Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera recommandée.

La zone UR

Introduction

Nota bene : Le caractère de la zone UR défini ci-après constitue un rappel du rapport de présentation et le précise ; les indications, recommandations ou critères permettant de comprendre la typologie urbaine et l'évolution urbaine de la zone n'ont aucune portée normative, les contraintes juridiques résultant uniquement des règles définies au paragraphe « Dispositions réglementaires applicables à la zone UF ».

I Caractère de la zone

La zone UR concerne les secteurs réservés au fonctionnement de l'activité autoroutière. Elle est concernée par une zone de bruit de transport terrestre.

II Délimitation du périmètre de la zone

La zone UR, comprend les emprises bâties (péages, espaces de gestion et d'entretien) des emprises autoroutières.

Le graphique ci-dessous permet de mieux situer le périmètre de la zone UR à laquelle s'appliquent les normes juridiques particulières définies au paragraphe « Dispositions réglementaires applicables ».



DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE UR

Usage du sol et destination des constructions

ARTICLE UR1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont interdites toutes les destinations et sous destinations non liées à l'activité autoroutière.

ARTICLE UR2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS ET AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont interdites tous les usages, affectations des sols et types d'activités non autorisés sous conditions.

Sont autorisées sous conditions :

- Les activités économiques nécessaires aux usagers de l'autoroute ;
- Les affouillements et exhaussements de sols rendus nécessaires par les infrastructures autoroutières ;
- Les aménagements, installations et ouvrages, chemins latéraux, voies d'accès, etc.
- L'hébergement du personnel lié au fonctionnement de l'infrastructure autoroutière ;
- Le dépôt de matériaux à caractère temporaire ou permanent s'ils s'avèrent nécessaires à l'exploitation des infrastructures ;
- Les équipements publics sont autorisés.

ARTICLE UR3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Non réglementé.

2/ Mixité fonctionnelle

Non règlementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE UR4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum de 3 m de l'alignement de la voie. Une implantation dans une bande de 0 à 3 m est toutefois admise pour des contraintes techniques ou de sécurité.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques

Principe

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 5 mètres de part et d'autre des fossés.

Les constructions doivent s'implanter avec un retrait minimum égal à la moitié de la différence de hauteur à l'égout du toit entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative avec un minimum de 3 m de la limite de la zone Ur.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Non règlementé.

4/ Emprise au sol

Non règlementé.

5/ Hauteur

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel avant travaux à l'égout de toiture ou à l'acrotère est limitée à 10 m (hors installations techniques).

Ces limites peuvent ne pas être appliquées à des dépassements ponctuels dus à des exigences fonctionnelles ou techniques (passerelles par exemple). Les ouvrages techniques liés ou nécessaires au fonctionnement des services d'intérêt collectif pourront être exemptés des règles de hauteur.

ARTICLE UR5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ Découpage parcellaire

Non règlementé.

2/ Mouvement de terrain

Non règlementé.

3/ Aspect des constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments et les ouvrages à édifier ou à modifier ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

4/ Clôtures

Non règlementé.

5/ Patrimoine Bâti

Tous les travaux effectués sur une construction ou un ensemble immobilier repéré devront permettre la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction, ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement ; ils devront être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

La démolition des éléments de patrimoine repérés est interdite sauf par voie d'exception dans le cas d'opération d'ensemble de qualité équivalente.

Tous les projets de nouvelles constructions édifiées dans des secteurs de covisibilités avec les éléments du patrimoine bâti repéré peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE UR6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de biotope

Non règlementé.

2/ Qualité des espaces libres

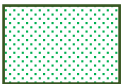
Non règlementé.

3/ Préservation des éléments du paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes selon les dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer Article L 113-1 du Code de l'urbanisme		Soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Terrain cultivé à protéger en		Le caractère agricole de l'espace cultivé identifié au sein du tissu urbain doit être préservé. Seules y sont autorisés les constructions

Catégories	Représentation	Prescriptions
zone urbaine Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		liées aux activités agricoles d'une surface de plancher* inférieure à 10 m².
Éléments du paysage à préserver Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		Ces secteurs, publics ou privés, présentent, en raison de leurs dimensions, de leur densité de plantations et/ou de la qualité des éléments végétaux qu'ils accueillent, un intérêt paysager mais aussi une fonction d'espace de nature relais permettant le maintien de la biodiversité et la connectivité des réservoirs de biodiversité au sein de l'enveloppe urbaine. Ils doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : – Au moins 95 % de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés. – Les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5 % de la surface protégée. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou supérieure au sein de la zone.
Alignement d'arbres à protéger Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		Soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les plantations d'alignement repérées sont à conserver, ou à créer à l'occasion d'interventions sur l'espace public. L'abattage exceptionnel d'un arbre ou d'une haie situés dans un alignement à préserver repéré sur le plan de zonage doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la commune et n'intervenir qu'en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes, tous deux dûment justifiés. L'abattage doit être compensé par la plantation d'un arbre au sein du même alignement ou d'un autre alignement repéré sur le plan, qu'il soit à préserver ou à créer. Une diversité des essences sera privilégiée au sein d'un même linéaire de haies, tandis qu'une certaine harmonie sera recherchée pour les alignements d'arbres situés au sein des espaces urbanisés. Les accès* aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Catégories	Représentation	Prescriptions
Zones humides Article L 121-23 du Code de l'urbanisme		Dans les secteurs de zones humides sont interdits : - toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation; - tout exhaussement et affouillement de sol; - tout aménagement de sous-sols et opération d'ancrage ; - tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols; - tout aménagement de dispositif d'assainissement même végétalisé ; - tout aménagement susceptible d'altérer le fonctionnement et l'alimentation de la zone humide. Sont admis sous conditions : - les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ; - l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment. Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives. Dans le cas où la dégradation d'une zone humide est inévitable, des mesures de restauration et/ou de compensation hydraulique et écologique correspondant aux dispositions fixées par les documents en vigueur devront être réalisées.
Pelouses sèches et calcaires Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		Le caractère ouvert de ces espaces sensibles doit être préservé tant pour leur intérêt écologique que paysager. Ces milieux doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : – Au moins 95 % de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés. – Les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5 % de la surface protégée.

ARTICLE UR7 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Non règlementé.

Equipements et réseaux

ARTICLE UR8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ Conditions d'accès aux voies

Non règlementé.

2/ Voirie

Non règlementé.

ARTICLE UR9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

1/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable, sauf impossibilité technique.

2/ Assainissement

2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement, sauf impossibilité technique.

2.2 - Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur cette unité foncière.

Les techniques alternatives et intégrées doivent être privilégiées pour la collecte et la gestion de ces eaux : noues d'infiltration, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées...

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux et ne doivent pas constituer des obstacles aux écoulements naturels.

Les réseaux à créer sur la parcelle seront impérativement de type séparatif : eaux usées-eaux vannes, eaux pluviales non polluées (toitures...), eaux pluviales potentiellement polluées le cas échéant (parkings...).

Les eaux pluviales potentiellement polluées font l'objet d'un prétraitement avant rejet au milieu naturel ou au réseau notamment pour les parkings au-delà de 100 mètres carrés compris les accès. Ce prétraitement pourra être assuré par l'intermédiaire de techniques extensives (tranchées filtrantes...)

Si la capacité d'infiltration des sols est insuffisante et dûment justifiée par une étude de perméabilité et/ ou des sondages constatant la présence d'eau souterraine à faible profondeur, le rejet du débit excédentaire sera dirigé vers le milieu naturel superficiel.

La collectivité compétente en matière d'eau pluviale n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Par exception, le débit excédentaire qui ne pourrait être qu'acheminé vers le réseau, fait l'objet de limitations quantitatives et/ou qualitatives, respectivement : le débit excédentaire ne doit pas excéder le débit dit d'état initial du site (débit calculé sur la base de la pluie de récurrence décennale sur l'unité foncière en l'état avant réalisation de l'aménagement projeté) ; la qualité des effluents de doit pas compromettre l'objectif de qualité des cours d'eau et doit respecter la sensibilité des milieux ainsi que les usages auxquelles les eaux sont destinées.

Ce débit de rejet ne pourra en toutes hypothèses excéder 4,5 litres par seconde et par hectare pour l'ensemble du territoire communal.

Ce débit maximal de rejet sera assuré jusqu'à l'occurrence trentennale et s'applique à l'échelle de l'unité foncière après réalisation de l'aménagement projeté.

Des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales pourront être acceptées : conjugaison de solutions d'infiltration, de rétention en surface, de stockage enterré ...

Tout projet d'aménagement susceptible d'être exposé à un phénomène de pollution accidentelle doit justifier de la prise en compte de cet aléa par la mise en œuvre de systèmes de déconnection et stockage étanche des effluents.

Tout projet d'aménagement doit justifier de la prise en compte des épisodes pluvieux exceptionnels, d'intensité supérieure à la pluie de récurrence trentennale, notamment des dispositions retenues pour assurer l'écoulement et l'évacuation des eaux ainsi que la protection des biens et des personnes situés au droit et à l'aval de l'unité foncière lors d'épisodes exceptionnels.

En fonction de la sensibilité des sites à l'aval et notamment des caractéristiques du bâti et de sa densité, la prise en compte d'épisodes de récurrence cinquantennale ou centennale est requise.

La méthodologie et les hypothèses à retenir pour l'établissement des études hydrauliques sont précisées en annexe et elles s'imposent aux aménageurs et constructeurs.

Sont exclus du champ d'application de ces prescriptions les projets et aménagements de très faible importance ou dont l'impact est nul ou négligeable :

- Projet sans incidence sur l'imperméabilisation initiale du site
- Projet n'entraînant pas d'imperméabilisation nouvelle supérieure à 20 m²
- Projet requérant un volume de rétention inférieur à 1 m³
- Projet individuel dans le cadre d'un aménagement d'ensemble ayant pris en compte globalement la problématique hydraulique issue de l'imperméabilisation des espaces d'usage publics et privés.

3/ Autres réseaux

Non règlementé.

TITRE III : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES A URBANISER

La zone 1AUC

Introduction

Nota bene : Le caractère de la zone 1AUC défini ci-après constitue un rappel du rapport de présentation et le précise ; les indications, recommandations ou critères permettant de comprendre la typologie urbaine et l'évolution urbaine de la zone n'ont aucune portée normative, les contraintes juridiques résultant uniquement des règles définies au paragraphe « Dispositions réglementaires applicables à la zone 1AUC ».

Ce secteur est concerné par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR). Cette réglementation a valeur de servitude au sein du PLU. En cas de contradiction avec les règles énoncées ci-dessous, la règle la plus stricte s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement de l'AVAP annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

I Caractère de la zone

La zone 1AUC se caractérise par de grands espaces inoccupés où les équipements sont insuffisants.

Cette zone peut être concernée partiellement par des risques d'inondation repérés par une trame figurant sur les documents graphiques. Elle est également concernée partiellement par une zone de bruit de transport terrestre.

II Options d'aménagement

La zone 1AUC est destinée à être urbanisée à court terme selon les suggestions définies dans les schémas d'organisation de secteurs et les principes d'aménagement joints au rapport de présentation.

Elle constituera les nouveaux quartiers de même caractère que la zone UC.

Elle comprend le secteur 1 AUC.A qui est une zone d'extension dense.

III Délimitation du périmètre de la zone

Le graphique ci-dessous permet de mieux situer le périmètre de la zone 1AUC à laquelle s'appliquent les normes juridiques particulières définies au paragraphe : « Dispositions réglementaires applicables ».



DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE 1AUC

Usage du sol et destination des constructions

ARTICLE 1AUC1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont interdites toutes les destinations et sous destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles à l'exception de celles autorisées ci-dessous ;
- Les industries à l'exception de celles autorisées ci-dessous ;
- Les exploitations forestières ;
- Les entrepôts ;
- Les commerces de gros.

Sont autorisées sous conditions :

Les constructions et installations admises devront être réalisées sous forme d'opérations d'ensemble. Elles devront s'intégrer aux quartiers existants et être compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur intéressé. Toute opération portant sur une partie d'un secteur ne devra pas compromettre l'aménagement du reste du secteur. Elles devront être conformes aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Par exception, sont admis s'ils ne compromettent pas l'aménagement du reste du secteur :

- Les constructions isolées en cas d'impossibilité reconnue de s'intégrer dans une opération d'ensemble ;
- Les changements de destination et les extensions limitées des constructions si elles étaient existantes lors de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme.
- L'extension des constructions agricoles existantes lors de l'approbation du PLU ;
- L'extension des constructions industrielles préexistantes sous réserve que par leur affectation elles ne soient pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et à l'intérêt du paysage ;
- L'artisanat et le commerce de détail de moins de 250 m² de Surface de Plancher. Les extensions des activités existantes ne doivent pas générer une surface totale d'activité de plus de 250 m² de Surface de Plancher ;
Les activités de services ou s'effectue l'accueil d'une clientèle de moins de 250 m². Les extensions des activités existantes ne doivent pas générer une surface totale d'activité de plus de 250 m² de Surface de Plancher.

ARTICLE 1AUC2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS ET AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont interdits tous les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

- Les habitations légères et de loisirs ;
- Les camps d'accueil pour tentes et caravanes à l'exception de ceux préexistants dans la zone ;
- Les carrières ;

- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- La constitution de dépôts de toute nature ;
- Les affouillements et exhaussements des sols non liés aux constructions autorisées à l'exception de ceux destinés aux ouvrages publics et aménagements paysagers des espaces libres, ainsi que ceux qui seraient de nature à aggraver un risque d'inondation ;
- Toute construction et utilisation du sol autre que les cultures dans les terrains classés terrains cultivés à protéger ;
- Les sous-sols enterrés, non étanches et inaptes à résister à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues, dans les parties de zone concernées par des risques d'inondation.

Sont autorisées sous conditions :

- Les activités soumises ou non à déclaration ou à autorisation au titre de la protection de l'environnement ne sont admises que si, par leurs dimensions, leur situation ou leur affectation, elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

ARTICLE 1AUC3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Les obligations de mixité sociale sont intégrées au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).

2/ Mixité fonctionnelle

Non règlementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 1AUC4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées

Dans la zone 1AUC et le secteur 1AUC.A :

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement au moins égale à 4 mètres, portée à 6 mètres au droit de l'entrée des garages.

D'autres implantations peuvent être autorisées lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant qui n'est pas implanté selon les règles précédentes.

Par exception :

Pour les seules constructions à usage d'habitation, la distance minimale sera de 20 mètres de l'alignement actuel ou futur, le long de la voie de contournement.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 5 mètres de part et d'autre des fossés.

Principe

Dans la zone 1AUC:

Les constructions devront respecter un retrait minimal par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative le plus proche sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, l'implantation des constructions pourra être tolérée sur limites séparatives dans le but de favoriser l'intégration dans l'environnement et un parti architectural de qualité dans les cas suivants :

- Bâtiment existant sur la propriété voisine jouxtant la limite séparative ;
- Constructions annexes ;
- Dans le cas d'opérations d'ensemble (lotissement, permis groupés, association foncière urbaine, aménagement du pôle multimodal etc.) ;
- Dans le cas d'unité foncière de largeur inférieure à 18 mètres entre limites séparatives aboutissant sur rue.

Dans le secteur 1AUC.A :

Les constructions devront s'implanter :

- Selon un retrait minimal par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative le plus proche sans pouvoir être inférieur à 3 mètres ;
- Soit en limite séparative si la hauteur de la construction est inférieure ou égale à 7 mètres à l'égout du toit sur limite ou si la construction est édifiée en continuité d'une construction existante sur le fond voisin.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle qu'il demeure entre bâtiments ou installations, une distance libre d'au moins 3 mètres.

4/ Emprise au sol

Dans la zone 1AUC :

Le coefficient d'emprise au sol sera inférieur ou égal à 40 %.

Dans la zone 1AUC.A :

Le coefficient d'emprise au sol sera inférieur ou égal à 50 %.

5/ Hauteur

Dans la zone 1AU.C :

La hauteur maximale autorisée des constructions sera de 7 mètres.

Toutefois, la hauteur des constructions sera réduite à 5 mètres en tout point du bâtiment dans une bande de 3 mètres de large décomptée à partir des limites séparatives.

Lorsque les constructions ou installations admises se situent dans des parties de zone concernées par des risques d'inondation, le plancher du rez-de-chaussée devra être surélevé pour tenir compte du plus haut niveau de montée des eaux connu.

Les équipements publics, ou concourants au bon fonctionnement du service public, peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Dans les secteurs 1AUC.A :

La hauteur maximale autorisée des constructions est de 13 mètres.

Toutefois, la hauteur des constructions sera réduite à 7 mètres en tout point du bâtiment dans une bande de 3 mètres de large décomptée à partir des limites séparatives.

ARTICLE 1AUC5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ Découpage parcellaire

Non règlementé.

2/ Mouvement de terrain

Non règlementé.

3/ Aspect des constructions

Les constructions de par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments et les ouvrages à édifier ou à modifier ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour le moins, les constructions et installations admises devront respecter les prescriptions suivantes :

Formes de toitures

Pourront être autorisés :

- Les toitures à deux pans, les pentes variant de 30° à 60°;
- Les combles à la Mansart ;
- Les toitures à une seule pente pour les constructions annexes de largeur inférieure à 3,5 mètres.

Toutefois d'autres formes de toitures et matériaux de couverture pourront être autorisés à condition qu'ils présentent une qualité architecturale suffisante et qu'ils forment un ensemble cohérent avec les constructions voisines

L'aspect des toitures devra être compatible avec les constructions traditionnelles situées dans un environnement proche.

Matériaux de façade

Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec les matériaux existants dans les constructions traditionnelles de la région ;

- Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents ;
- Les couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti traditionnel de la région.

Les contrastes pourront être autorisés dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

Bâtiments annexes et abris de jardin

Les bâtiments annexes et abris de jardin devront s'harmoniser aux bâtiments existants par leur style et leur couleur.

4/ Clôtures

Les clôtures devront s'harmoniser, en ce qui concerne les hauteurs et les matériaux utilisés, avec les constructions existantes. Elles devront participer à l'intégration du projet dans le paysage urbain environnant.

Des adaptations, telles que déplacement ou ouverture de porte ou portail, sont toutefois possibles en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage, si cela n'entraîne pas de risque pour la circulation publique.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être simples.

Elles seront constituées :

- Soit par des murs pleins ;
- Soit par un mur en pierres ou maçonnerie, d'une hauteur minimum de 1,30 mètre ;
- Soit par une grille ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant un muret d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, en remplacement d'un dispositif existant ;
- Soit par un grillage surmontant un muret d'une hauteur maximum de 0,20 mètre doublé éventuellement d'une haie vive d'espèces locales à port libre.

Les clôtures maçonnées seront traitées en harmonie avec la maison.

La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, des prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

5/ Patrimoine Bâti

Voir la réglementation de l'AVAP en vigueur.

Tous les travaux effectués sur une construction ou un ensemble immobilier repéré devront permettre la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction, ou leur

retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement ; ils devront être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

La démolition des éléments de patrimoine repérés est interdite sauf par voie d'exception dans le cas d'opération d'ensemble de qualité équivalente.

Tous les projets de nouvelles constructions édifiées dans des secteurs de covisibilités avec les éléments du patrimoine bâti repéré peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 1AUC6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de biotope

Non règlementé.

2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de circulation et de stationnement et de toute utilisation autorisée seront traités en espaces verts et faciliteront l'insertion de la construction dans l'environnement.

Ces espaces verts - composition harmonieuse de surfaces engazonnées et de bosquets d'arbustes et d'arbres de petites et hautes tiges - auront une superficie au moins égale à 10 % de la surface totale du terrain, non compris les haies. Pour ces nouvelles plantations, les végétaux seront choisis parmi les essences locales où s'intégrant bien dans la végétation locale.

Les aires de stationnement réalisées en surface doivent être paysagées et ombragées de manière homogène.

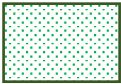
Aucun espace libre ne pourra servir à entreposer des matériaux.

3/ Préservation des éléments du paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes selon les dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer Article L 113-1 du Code de l'urbanisme		Soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais.

Catégories	Représentation	Prescriptions
		Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Terrain cultivé à protéger en zone urbaine Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		Le caractère agricole de l'espace cultivé identifié au sein du tissu urbain doit être préservé. Seules y sont autorisées les constructions liées aux activités agricoles d'une surface de plancher* inférieure à 10 m².
Éléments du paysage à préserver Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		Ces secteurs, publics ou privés, présentent, en raison de leurs dimensions, de leur densité de plantations et/ou de la qualité des éléments végétaux qu'ils accueillent, un intérêt paysager mais aussi une fonction d'espace de nature relais permettant le maintien de la biodiversité et la connectivité des réservoirs de biodiversité au sein de l'enveloppe urbaine. Ils doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : – Au moins 95 % de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés. – Les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5 % de la surface protégée. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou supérieure au sein de la zone.
Alignement d'arbres à protéger Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		Soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les plantations d'alignement repérées sont à conserver, ou à créer à l'occasion d'interventions sur l'espace public. L'abattage exceptionnel d'un arbre ou d'une haie situés dans un alignement à préserver repéré sur le plan de zonage doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la commune et n'intervenir qu'en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes, tous deux dûment justifiés. L'abattage doit être compensé par la plantation d'un arbre au sein du même alignement ou d'un autre alignement repéré sur le plan, qu'il soit à préserver ou à créer.

Catégories	Représentation	Prescriptions
		Une diversité des essences sera privilégiée au sein d'un même linéaire de haies, tandis qu'une certaine harmonie sera recherchée pour les alignements d'arbres situés au sein des espaces urbanisés. Les accès* aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
Zones humides Article L 121-23 du Code de l'urbanisme		Dans les secteurs de zones humides sont interdits : - toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation; - tout exhaussement et affouillement de sol; - tout aménagement de sous-sols et opération d'ancrage ; - tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols; - tout aménagement de dispositif d'assainissement même végétalisé ; - tout aménagement susceptible d'altérer le fonctionnement et l'alimentation de la zone humide. Sont admis sous conditions : - les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ; - l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment. Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives. Dans le cas où la dégradation d'une zone humide est inévitable, des mesures de restauration et/ou de compensation hydraulique et écologique correspondant aux dispositions fixées par les documents en vigueur devront être réalisées.
Pelouses sèches et calcaires Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		Le caractère ouvert de ces espaces sensibles doit être préservé tant pour leur intérêt écologique que paysager. Ces milieux doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : – Au moins 95 % de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés. – Les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5 % de la surface protégée.

ARTICLE 1AUC7 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations devront être assurées sur le terrain d'assiette de la construction dans les conditions suivantes.

Nombre d'emplacements exigés

1 – constructions à usage d'habitation, nonobstant les dispositions de l'article 12 de la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises

1.1 Logement :

Cas général :

1 place par logement pour les logements de moins de 80 m²

2 places par logements pour les logements de plus de 80 m²

Logement social à financement aidé par l'Etat :

1 place par logement créé.

1.2 Hébergement :

Constructions à usage d'hébergement de personnes âgées :

1 place par tranche commencée de 100 m² de surface de plancher créée

Constructions à usage de logement intergénérationnel :

1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher créée

2 – constructions à usage de bureaux

1 place par tranche commencée de 25 m² de surface de plancher créée.

3 – constructions à usage de commerces et de services

1 place par tranche commencée de 40 m² de surface de plancher créée.

Pour les commerces soumis à une autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol du stationnement ne pourra excéder 0,75 fois la surface de plancher des bâtiments.

4 – constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêts collectifs

1 place par tranche commencée de 40 m² de surface de plancher créée.

5 – constructions à usage industriel

1 place par tranche entière de 80 m² de surface de plancher créée.

Le calcul minimal éventuellement applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celui auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Par nécessité, ces préconisations seront exigées notamment pour compléter les besoins dans le cas d'un changement de destination.

Le nombre de places exigées devra permettre de garantir un nombre de stationnement suffisant au vu des besoins inhérents à chaque projet, ainsi que non surabondant, de façon à modérer les zones imperméabilisées et favoriser la densification urbaine.

L'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme s'appuiera sur l'avis motivé des gestionnaires de voiries.

En cas d'impossibilité de réaliser sur le terrain d'assiette d'un projet les places de stationnement nécessaires, il pourra être fait application des dispositions de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1AUC8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ Conditions d'accès aux voies

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès, sur la voie de contournement, ne seront autorisés que par l'intermédiaire des voies secondaires prévues à cet effet.

2/ Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à l'accessibilité des lieux aux personnes handicapées et à la collecte des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans marche arrière.

ARTICLE 1AUC9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

1/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2/ Assainissement

2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, dans les égouts d'eaux pluviales ou par épandage sur le terrain est interdite.

Sont considérées comme eaux usées les eaux de ruissellement des parkings et des aires de circulations, après traitement, elles seront obligatoirement raccordées au réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Dans le cas où il n'existe pas de réseau d'eaux pluviales, après traitement elles seront épandues sur le terrain ou évacuées à la rivière.

2.2 - Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur cette unité foncière.

Les techniques alternatives et intégrées doivent être privilégiées pour la collecte et la gestion de ces eaux : noues d'infiltration, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées etc.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux et ne doivent pas constituer des obstacles aux écoulements naturels.

Les réseaux à créer sur la parcelle seront impérativement de type séparatif : eaux usées-eaux vannes, eaux pluviales non polluées (toitures, etc.), eaux pluviales potentiellement polluées le cas échéant (parkings, etc.).

Les eaux pluviales potentiellement polluées font l'objet d'un prétraitement avant rejet au milieu naturel ou au réseau notamment pour les parkings au-delà de 100 m² compris les accès. Ce prétraitement pourra être assuré par l'intermédiaire de techniques extensives (tranchées filtrantes etc.)

Si la capacité d'infiltration des sols est insuffisante et dûment justifiée par une étude de perméabilité et/ ou des sondages constatant la présence d'eau souterraine à faible profondeur, le rejet du débit excédentaire sera dirigé vers le milieu naturel superficiel.

La collectivité compétente en matière d'eau pluviale n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Par exception, le débit excédentaire qui ne pourrait être qu'acheminé vers le réseau, fait l'objet de limitations quantitatives et/ou qualitatives, respectivement : le débit excédentaire ne doit pas excéder le débit dit d'état initial du site (débit calculé sur la base de la pluie de récurrence décennale sur l'unité foncière en l'état avant réalisation de l'aménagement projeté) ; la qualité des effluents ne doit pas compromettre l'objectif de qualité des cours d'eau et doit respecter la sensibilité des milieux ainsi que les usages auxquelles les eaux sont destinées.

Ce débit de rejet ne pourra en toutes hypothèses excéder 4,5 litres par seconde et par hectare pour l'ensemble du territoire communal.

Ce débit maximal de rejet sera assuré jusqu'à l'occurrence trentennale et s'applique à l'échelle de l'unité foncière après réalisation de l'aménagement projeté.

Des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales pourront être acceptées : conjugaison de solutions d'infiltration, de rétention en surface, de stockage enterré, etc.

Tout projet d'aménagement susceptible d'être exposé à un phénomène de pollution accidentelle doit justifier de la prise en compte de cet aléa par la mise en œuvre de systèmes de disconnexion et stockage étanche des effluents.

Tout projet d'aménagement doit justifier de la prise en compte des épisodes pluvieux exceptionnels, d'intensité supérieure à la pluie de récurrence trentennale, notamment des dispositions retenues pour

assurer l'écoulement et l'évacuation des eaux ainsi que la protection des biens et des personnes situés au droit et à l'aval de l'unité foncière lors d'épisodes exceptionnels.

En fonction de la sensibilité des sites à l'aval et notamment des caractéristiques du bâti et de sa densité, la prise en compte d'épisodes de récurrence cinquantennale ou centennale est requise.

La méthodologie et les hypothèses à retenir pour l'établissement des études hydrauliques sont précisées en annexe et elles s'imposent aux aménageurs et constructeurs.

Sont exclus du champ d'application de ces prescriptions les projets et aménagements de très faible importance ou dont l'impact est nul ou négligeable :

- Projet sans incidence sur l'imperméabilisation initiale du site ;
- Projet n'entraînant pas d'imperméabilisation nouvelle supérieure à 20 m² ;
- Projet requérant un volume de rétention inférieur à 1 m³ ;
- Projet individuel dans le cadre d'un aménagement d'ensemble ayant pris en compte globalement la problématique hydraulique issue de l'imperméabilisation des espaces d'usage publics et privés.

3/ Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera recommandée.

La zone 1AUD

Introduction

Nota bene : Le caractère de la zone 1AUD défini ci-après constitue un rappel du rapport de présentation et le précise ; les indications, recommandations ou critères permettant de comprendre la typologie urbaine et l'évolution urbaine de la zone n'ont aucune portée normative, les contraintes juridiques résultant uniquement des règles définies au paragraphe « Dispositions réglementaires applicables à la zone 1AUD ».

I Caractère de la zone

La zone 1AUD se caractérise par de grands espaces inoccupés où les équipements sont insuffisants.

Cette zone peut être concernée partiellement par des risques d'inondation repérés par une trame figurant sur les documents graphiques. Elle est également concernée partiellement par une zone de bruit de transport terrestre.

II Options d'aménagement

La zone 1AUD est destinée à être urbanisée à court terme selon les suggestions définies dans les schémas d'organisation de secteurs et les principes d'aménagement joints au rapport de présentation.

Elle constituera les nouveaux quartiers de même caractère que la zone UD.

III Délimitation du périmètre de la zone

Le graphique ci-dessous permet de mieux situer le périmètre de la zone 1AUD à laquelle s'appliquent les normes juridiques particulières définies au paragraphe : « Dispositions réglementaires applicables ».



DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE 1AUD

Usage du sol et destination des constructions

ARTICLE 1AUD1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont interdites toutes les destinations et sous destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles ;
- Les exploitations forestières ;
- Les commerces et services ;
- Les commerces de gros ;
- Les industries ;
- Les entrepôts ;
- Les centres de congrès et d'exposition.

Sont autorisées sous conditions :

Les constructions et installations admises devront être réalisées sous forme d'opérations d'ensemble. Elles devront s'intégrer aux quartiers existants et être compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur intéressé. Toute opération portant sur une partie d'un secteur ne devra pas compromettre l'aménagement du reste du secteur. Elles devront être conformes aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.

ARTICLE 1AUD2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS ET AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont interdits tous les usages, affectations des sols et types d'activités suivantes :

- Les camps d'accueil pour tentes et caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les carrières ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- La constitution de dépôts de toute nature ;
- Les affouillements et exhaussements des sols non liés aux constructions autorisées à l'exception de ceux destinés aux ouvrages publics et aménagements paysagers des espaces libres, ainsi que ceux qui seraient de nature à aggraver un risque d'inondation ;
- Les sous-sols enterrés, non étanches et inaptes à résister à une inondation dont le niveau serait égal aux plus hautes eaux connues, dans les parties de zone concernées par des risques d'inondation.

ARTICLE 1AUD3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Non réglementé

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 1AUD4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement au moins égale à quatre mètres, portée à six mètres au droit de l'entrée des garages.

D'autres implantations peuvent être autorisées lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant qui n'est pas implanté selon les règles précédentes.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 5 mètres de part et d'autre des fossés.

Les constructions devront respecter un retrait minimal par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative le plus proche sans pouvoir être inférieur à 3 mètres.

Toutefois, l'implantation des constructions pourra être tolérée sur limites séparatives dans le but de favoriser l'intégration dans l'environnement et un parti architectural de qualité dans les cas suivants :

- Bâtiment existant sur la propriété voisine jouxtant la limite séparative ;
- Constructions annexes ;
- Dans le cas d'opérations d'ensemble (lotissement, permis groupés, association foncière urbaine, etc..).

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

A moins que les bâtiments ne soient contigus, la distance les séparant doit être telle qu'il demeure entre bâtiments ou installations, une distance libre d'au moins 3 mètres.

4/ Emprise au sol

Le coefficient d'emprise au sol sera inférieur ou égal à 30 %, annexes comprises.

5/ Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à la cote la plus basse de l'égout du toit ou jusqu'au bord supérieur de la terrasse ou de l'acrotère.

La hauteur maximale autorisée des constructions sera de 7 mètres.

Les combles pourront être aménagés sur un niveau.

Toutefois, la hauteur des constructions sera réduite à 5 mètres en tout point du bâtiment dans une bande de 3 mètres de large décomptée à partir des limites séparatives.

Les équipements publics, ou concourants au bon fonctionnement du service public, peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Lorsque les constructions ou installations admises se situent dans des parties de zone concernées par des risques d'inondation, le plancher du rez-de-chaussée devra être surélevé pour tenir compte du plus haut niveau de montée des eaux connu.

La hauteur maximale des dispositifs techniques implantés sur le terrain ou sur une construction est limitée à 1 mètre au-dessus du faîtage de la construction principale.

ARTICLE 1AUD5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ Découpage parcellaire

Non règlementé.

2/ Mouvement de terrain

Non règlementé.

3/ Aspect des constructions

Principe

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments et les ouvrages à édifier ou à modifier ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour le moins, les constructions et installations admises devront respecter les prescriptions suivantes :

Formes de toitures

Pourront être autorisés :

- Les toitures à deux pans, les pentes variant de 30° à 60°;
- Les combles à la Mansart ;
- Les toitures à une seule pente pour les constructions annexes de largeur inférieure à 3,5 mètres.

Toutefois d'autres formes de toitures et matériaux de couverture pourront être autorisés à condition qu'ils présentent une qualité architecturale suffisante et forment un ensemble cohérent avec les constructions voisines.

L'aspect des toitures devra être compatible avec les constructions traditionnelles situées dans un environnement proche.

Matériaux de façade

- Les matériaux utilisés devront s'harmoniser avec les matériaux existants dans les constructions traditionnelles de la région ;
- Les façades doivent être peintes ou enduites à moins que les matériaux utilisés soient, de par leur nature et leur mise en œuvre, d'une qualité suffisante pour rester apparents ;
- Les couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti traditionnel de la région.

Les contrastes pourront être autorisés dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

Bâtiments annexes et abris de jardin

Les bâtiments annexes et abris de jardin devront s'harmoniser aux bâtiments existants par leur style et leur couleur.

4/ Clôtures

Les clôtures devront s'harmoniser, en ce qui concerne les hauteurs et les matériaux utilisés, avec les constructions existantes. Elles devront participer à l'intégration du projet dans le paysage urbain environnant.

Des adaptations, telles que déplacement ou ouverture de porte ou portail, sont toutefois possibles en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage, si cela n'entraîne pas de risque pour la circulation publique.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être simples.

Elles seront constituées :

- Soit par des murs pleins ;
- Soit par un mur en pierres ou maçonnerie, d'une hauteur minimum de 1,30 mètre ;
- Soit par une grille ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant un muret d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, en remplacement d'un dispositif existant ;
- Soit par un grillage surmontant un muret d'une hauteur maximum de 0,20 mètre doublé éventuellement d'une haie vive d'espèces locales à port libre.

Les clôtures maçonnées seront traitées en harmonie avec la maison.

La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, des prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

5/ Patrimoine Bâti

Tous les travaux effectués sur une construction ou un ensemble immobilier repéré devront permettre la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction, ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement ; ils devront être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

La démolition des éléments de patrimoine repérés est interdite sauf par voie d'exception dans le cas d'opération d'ensemble de qualité équivalente.

Tous les projets de nouvelles constructions édifiées dans des secteurs de covisibilités avec les éléments du patrimoine bâti repéré peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE 1AUD6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de biotope

Non règlementé.

2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de circulation et de stationnement et de toute utilisation autorisée seront traités en espaces verts et faciliteront l'insertion de la construction dans l'environnement.

Ces espaces verts -composition harmonieuse de surfaces engazonnées et de bosquets d'arbustes et d'arbres de petites et hautes tiges- auront une superficie au moins égale à 10 % de la surface totale du terrain, non compris les haies. Pour ces nouvelles plantations, les végétaux seront choisis parmi les essences locales où s'intégrant bien dans la végétation locale.

Les plantations existantes seront maintenues ou remplacées par des plantations équivalentes.

Les aires de stationnement réalisées en surface doivent être paysagées et ombragées de manière homogène.

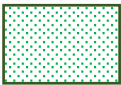
Aucun espace libre ne pourra servir à entreposer des matériaux.

3/ Préservation des éléments du paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes selon les dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer Article L 113-1 du Code de l'urbanisme		Soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Terrain cultivé à protéger en zone urbaine		Le caractère agricole de l'espace cultivé identifié au sein du tissu urbain doit être préservé. Seules y sont autorisés les constructions liées aux activités agricoles d'une surface de plancher* inférieure à 10 m².

Catégories	Représentation	Prescriptions
Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		
Éléments du paysage à préserver Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		Ces secteurs, publics ou privés, présentent, en raison de leurs dimensions, de leur densité de plantations et/ou de la qualité des éléments végétaux qu'ils accueillent, un intérêt paysager mais aussi une fonction d'espace de nature relais permettant le maintien de la biodiversité et la connectivité des réservoirs de biodiversité au sein de l'enveloppe urbaine. Ils doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : – Au moins 95 % de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés. – Les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5 % de la surface protégée. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou supérieure au sein de la zone.
Alignement d'arbres à protéger Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		Soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les plantations d'alignement repérées sont à conserver, ou à créer à l'occasion d'interventions sur l'espace public. L'abattage exceptionnel d'un arbre ou d'une haie situés dans un alignement à préserver repéré sur le plan de zonage doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la commune et n'intervenir qu'en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes, tous deux dûment justifiés. L'abattage doit être compensé par la plantation d'un arbre au sein du même alignement ou d'un autre alignement repéré sur le plan, qu'il soit à préserver ou à créer. Une diversité des essences sera privilégiée au sein d'un même linéaire de haies, tandis qu'une certaine harmonie sera recherchée pour les alignements d'arbres situés au sein des espaces urbanisés. Les accès* aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
Zones humides Article L 121-23 du		Dans les secteurs de zones humides sont interdits : - toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation; - tout exhaussement et affouillement de sol;

Catégories	Représentation	Prescriptions
Code de l'urbanisme		- tout aménagement de sous-sols et opération d'ancrage ; - tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols; - tout aménagement de dispositif d'assainissement même végétalisé ; - tout aménagement susceptible d'altérer le fonctionnement et l'alimentation de la zone humide. Sont admis sous conditions : - les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ; - l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment. Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives. Dans le cas où la dégradation d'une zone humide est inévitable, des mesures de restauration et/ou de compensation hydraulique et écologique correspondant aux dispositions fixées par les documents en vigueur devront être réalisées.
Pelouses sèches et calcaires Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		Le caractère ouvert de ces espaces sensibles doit être préservé tant pour leur intérêt écologique que paysager. Ces milieux doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : – Au moins 95 % de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés. – Les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5 % de la surface protégée.

ARTICLE 1AUD7 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations devront être assurées sur le terrain d'assiette de la construction dans les conditions suivantes.

Nombre d'emplacements exigés

1 – Constructions à usage d'habitation, nonobstant les dispositions de l'article 12 de la loi n° 2014-1545 du 20 décembre 2014 relative à la simplification de la vie des entreprises

1.1 Logement

Cas général :

- 1 place par logement pour les logements de moins de 80 m²
- 2 places par logements pour les logements de plus de 80 m²

Logement social à financement aidé par l'Etat :

- 1 place par logement créé.

1.2 Hébergement :

Constructions à usage d'hébergement de personnes âgées :

- 1 place par tranche commencée de 100 m² de surface de plancher créée

Constructions à usage de logement intergénérationnel :

- 1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher créée

2 – Constructions à usage de bureaux

- 1 place par tranche commencée de 25 m² de surface de plancher créée.

3 – Constructions à usage de commerces et de services

- 1 place par tranche commencée de 40 m² de surface de plancher créée.

Pour les commerces soumis à une autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol du stationnement ne pourra excéder 0,75 fois la surface de plancher des bâtiments.

4 – Constructions à usage d'équipements publics ou d'intérêts collectifs

- 1 place par tranche commencée de 40 m² de surface de plancher créée.

Le calcul minimal éventuellement applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celui auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Par nécessité, ces préconisations seront exigées notamment pour compléter les besoins dans le cas d'un changement de destination.

Le nombre de places exigées devra permettre de garantir un nombre de stationnement suffisant au vu des besoins inhérents à chaque projet, ainsi que non surabondant, de façon à modérer les zones imperméabilisées et favoriser la densification urbaine.

L'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme s'appuiera sur l'avis motivé des gestionnaires de voiries.

En cas d'impossibilité de réaliser sur le terrain d'assiette d'un projet les places de stationnement nécessaires, il pourra être fait application des dispositions de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

Equipements et réseaux

ARTICLE 1AUD8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ Conditions d'accès aux voies

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

2/ Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à l'accessibilité des lieux aux personnes handicapées et à la collecte des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans marche arrière.

ARTICLE 1AUD9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

1/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2/ Assainissement

2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

L'évacuation des eaux usées non traitées, dans les rivières, dans les égouts d'eaux pluviales ou par épandage sur le terrain est interdite.

Sont considérées comme eaux usées les eaux de ruissellement des parkings et des aires de circulations, après traitement, elles seront obligatoirement raccordées au réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Dans le cas où il n'existe pas de réseau d'eaux pluviales, après traitement elles seront épandues sur le terrain ou évacuées à la rivière.

2.2 - Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur cette unité foncière.

Les techniques alternatives et intégrées doivent être privilégiées pour la collecte et la gestion de ces eaux : noues d'infiltration, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées, etc.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux et ne doivent pas constituer des obstacles aux écoulements naturels.

Les réseaux à créer sur la parcelle seront impérativement de type séparatif : eaux usées-eaux vannes, eaux pluviales non polluées (toitures, etc.), eaux pluviales potentiellement polluées le cas échéant (parkings, etc.).

Les eaux pluviales potentiellement polluées font l'objet d'un prétraitement avant rejet au milieu naturel ou au réseau notamment pour les parkings au-delà de 100 mètres carrés compris les accès. Ce prétraitement pourra être assuré par l'intermédiaire de techniques extensives (tranchées filtrantes, etc.).

Si la capacité d'infiltration des sols est insuffisante et dument justifiée par une étude de perméabilité et/ ou des sondages constatant la présence d'eau souterraine à faible profondeur, le rejet du débit excédentaire sera dirigé vers le milieu naturel superficiel.

La collectivité compétente en matière d'eau pluviale n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Par exception, le débit excédentaire qui ne pourrait être qu'acheminé vers le réseau, fait l'objet de limitations quantitatives et/ou qualitatives, respectivement : le débit excédentaire ne doit pas excéder le débit dit d'état initial du site (débit calculé sur la base de la pluie de récurrence décennale sur l'unité foncière en l'état avant réalisation de l'aménagement projeté) ; la qualité des effluents ne doit pas compromettre l'objectif de qualité des cours d'eau et doit respecter la sensibilité des milieux ainsi que les usages auxquelles les eaux sont destinées.

Ce débit de rejet ne pourra en toutes hypothèses excéder 4,5 litres par seconde et par hectare pour l'ensemble du territoire communal.

Ce débit maximal de rejet sera assuré jusqu'à l'occurrence trentennale et s'applique à l'échelle de l'unité foncière après réalisation de l'aménagement projeté.

Des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales pourront être acceptées : conjugaison de solutions d'infiltration, de rétention en surface, de stockage enterré ...

Tout projet d'aménagement susceptible d'être exposé à un phénomène de pollution accidentelle doit justifier de la prise en compte de cet aléa par la mise en œuvre de systèmes de disconnexion et stockage étanche des effluents.

Tout projet d'aménagement doit justifier de la prise en compte des épisodes pluvieux exceptionnels, d'intensité supérieure à la pluie de récurrence trentennale, notamment des dispositions retenues pour assurer l'écoulement et l'évacuation des eaux ainsi que la protection des biens et des personnes situés au droit et à l'aval de l'unité foncière lors d'épisodes exceptionnels.

En fonction de la sensibilité des sites à l'aval et notamment des caractéristiques du bâti et de sa densité, la prise en compte d'épisodes de récurrence cinquantennale ou centennale est requise.

La méthodologie et les hypothèses à retenir pour l'établissement des études hydrauliques sont précisées en annexe et elles s'imposent aux aménageurs et constructeurs.

Sont exclus du champ d'application de ces prescriptions les projets et aménagements de très faible importance ou dont l'impact est nul ou négligeable :

- Projet sans incidence sur l'imperméabilisation initiale du site ;
- Projet n'entraînant pas d'imperméabilisation nouvelle supérieure à 20 m² ;
- Projet requérant un volume de rétention inférieur à 1 m³ ;
- Projet individuel dans le cadre d'un aménagement d'ensemble ayant pris en compte globalement la problématique hydraulique issue de l'imperméabilisation des espaces d'usage publics et privés.

3/ Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera recommandée.

La zone 1AUE

Introduction

Nota bene : Le caractère de la zone 1AUE défini ci-après constitue un rappel du rapport de présentation et le précise ; les indications, recommandations ou critères permettant de comprendre la typologie urbaine et l'évolution urbaine de la zone n'ont aucune portée normative, les contraintes juridiques résultant uniquement des règles définies au paragraphe « Dispositions réglementaires applicables à la zone 1AUE ».

I – Caractère de la zone

La zone 1AUE se caractérise par de grands espaces inoccupés où les équipements sont insuffisants.

Elle comprend :

1. le secteur 1AUE.A réservé aux activités aéronautiques ;
2. le secteur 1AUE.T réservé aux activités touristiques et commerciales ainsi que les équipements modaux et parkings liés et nécessaires à ces activités ; ce secteur peut être concerné partiellement par des risques d'inondation repérés par une trame figurant sur les documents graphiques ;
3. le secteur 1AUE.B réservé principalement aux projets à caractères industriels

La zone 1AUE peut être concernée partiellement par des risques d'inondation repérés par une trame figurant sur les documents graphiques. Elle est également concernée partiellement par une zone de bruit de transport terrestre.

II – Options d'aménagement

La zone 1AUE est destinée à être urbanisée à court terme selon les suggestions définies dans les schémas d'organisations de secteurs et les principes d'aménagement joints au rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme.

Elle constituera les nouvelles zones d'activités économiques de même caractère que la zone UE.

III – Délimitation du périmètre de la zone

Le graphique ci-dessous permet de mieux situer le périmètre de la zone 1AUE à laquelle s'appliquent les normes juridiques particulières définies au paragraphe : « Dispositions réglementaires applicables ».



DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE 1AUE

Usage du sol et destination des constructions

Les dispositions des articles suivants ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages autoroutiers.

ARTICLE 1AUE1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Pour la zone 1AUE et le secteur 1AUE.B :

Sont interdites toutes les destinations et sous destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles ;
- Les exploitations forestières ;
- Les hébergements hôteliers et touristiques ;

Sont autorisées sous conditions :

- Les constructions et installations admises devront être réalisées sous forme d'opérations d'ensemble. Elles devront s'intégrer aux quartiers existants et être compatibles avec un aménagement cohérent de l'ensemble du secteur intéressé. Toute opération portant sur une partie d'un secteur ne devra pas compromettre l'aménagement du reste du secteur. Elles devront être conformes aux Orientations d'Aménagement et de Programmation.
- Par exception, sont admis les changements de destination et les extensions limitées des constructions si elles étaient existantes lots de l'approbation du Plan Local d'Urbanisme. Les logements nécessaires aux personnes dont la présence est indispensable pour assurer le bon fonctionnement des installations. Ces constructions d'habitations doivent être intégrées au bâtiment d'activité ;

En sus des règles de la zone 1AUE, pour le secteur 1AUE.A :

Sont autorisées sous conditions :

- L'artisanat et le commerce de détail de moins de 1 000 m² de surface de plancher et qui sont compatibles avec l'activité aéronautique ;

Pour le secteur 1AUE.T exclusivement :

Sont interdites toutes les destinations et sous destinations suivantes :

- Les exploitations agricoles ;
- Les exploitations forestières ;
- Les commerces de gros ;
- Les établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ;
- Les industries ;
- Les entrepôts à l'exception de ceux liés à la logistique de la Cité des Vins.

Sont autorisées sous conditions :

- L'artisanat et le commerce de détail compatibles avec le développement de l'activité touristique environnante.

ARTICLE 1AUE2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS ET AUTORISES SOUS CONDITIONS

Pour la zone 1AUE et le secteur 1AUE.B :

Sont interdits tous les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

- Les carrières ;
- Les dépôts de véhicules désaffectés ;
- Les affouillements et exhaussements des sols non liés aux constructions autorisées à l'exception de ceux destinés aux ouvrages publics et aménagements paysagers des espaces libres, ainsi que ceux qui seraient de nature à aggraver un risque d'inondation ;

En sus des règles de la zone 1AUE, pour le secteur 1AUE.A et le secteur 1AUE.B :

Sont interdits tous les usages, affectations des sols et types d'activités suivants :

- Les camps d'accueil pour tentes et caravanes ;
- Les garages collectifs de caravanes ;
- Les habitations légères de loisirs ;
- Les aires de jeux et de sports ouvertes au public ;
- Les parcs d'attractions ouverts au public ;

Pour le secteur 1AUE.T :

Sont autorisées sous conditions :

- Equipements modaux, parkings de surface ou parkings ouvrages compatibles avec l'activité environnante.

ARTICLE 1AUE3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Non règlementé.

2/ Mixité fonctionnelle

Non règlementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les dispositions des articles suivants ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages autoroutiers.

ARTICLE 1AUE4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées

Pour la zone 1AUE et le secteur 1AUE.B :

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres. D'autres implantations peuvent être autorisées lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant qui n'est pas implanté selon les règles précédentes.

Par exception :

Pour les seules constructions à usage d'habitation, la distance minimale sera de 20 mètres de l'alignement actuel ou futur, le long de la voie de contournement.

Par rapport à l'autoroute, la distance minimale sera de 50 mètres de l'axe des voies extérieures pour les constructions à usage d'habitation et 60 mètres pour les autres constructions.

Pour le secteur 1AUE.T :

Les constructions et installations nécessaires aux projets de développement des échanges multimodaux de transports pourront être implantées à l'alignement.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 5 mètres de part et d'autre des fossés.

Les constructions devront respecter un retrait minimal par rapport aux limites séparatives égal à la moitié de la différence d'altitude entre tout point du bâtiment et le point de la limite séparative le plus proche sans pouvoir être inférieur à 4 mètres, sous réserves des dispositions réglementaires applicables.

Toutefois, l'implantation des constructions pourra être tolérée sur limites séparatives dans le but de favoriser l'intégration dans l'environnement et un parti architectural de qualité dans les cas d'opérations d'ensemble (lotissement, permis groupés, association foncière urbaine, etc.).

Pour le secteur 1 AUE.A uniquement :

Les constructions pourront être implantées en limite par rapport aux emprises publiques (dépendances des pistes, taxiway, parking avions...).

Toutefois, lorsque le bâtiment à construire n'est pas implanté sur cette limite, l'implantation devra être au moins égale à 5 mètres par rapport à la limite de l'emprise publique.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Entre deux bâtiments non contigus doit toujours être ménagée une distance égale à la hauteur du plus élevé des deux bâtiments avec un minimum de 6 mètres.

4/ Emprise au sol

Dans les secteurs 1AUE, 1AUE.T et 1AUE.B :

Le coefficient d'emprise au sol sera inférieur ou égal à 60 %.

Dans le secteur 1AUE.A :

Le coefficient d'emprise au sol sera inférieur ou égal à 80 %.

5/ Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à la cote la plus basse de l'égout du toit ou jusqu'au bord supérieur de la terrasse ou de l'acrotère.

La hauteur maximale autorisée des constructions sera de 12 mètres.

Les équipements publics, ou concourants au bon fonctionnement du service public, peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Lorsque les constructions ou installations admises se situent dans des parties de zone concernées par des risques d'inondation, le plancher du rez-de-chaussée devra être surélevé pour tenir compte du plus haut niveau de montée des eaux connu.

Dans le secteur 1AUE.B :

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à la cote la plus basse de l'égout du toit ou jusqu'au bord supérieur de la terrasse ou de l'acrotère.

La hauteur maximale autorisée des constructions sera de 14 mètres.

La hauteur maximale des constructions peut être majorée ponctuellement, afin de faciliter la réalisation de certains projets qui peuvent être amenés à recevoir des équipements spécifiques sous forme d'un édicule pour permettre l'installation d'éléments de process industriel en particulier machines-outils, chaîne logistique, etc. qui peuvent dépasser de la hauteur générale du bâtiment. Dans ce cas, la hauteur des constructions peut faire l'objet d'une surélévation partielle, jusqu'à 17 mètres à partir du sol naturel avant travaux, sur une surface de plancher n'excédant pas 1% de celle de l'immeuble bâti.

ARTICLE 1AUE5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ Découpage parcellaire

Non règlementé.

2/ Mouvement de terrain

Non règlementé.

3/ Aspect des constructions

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments et les ouvrages à édifier ou à modifier ne devront pas porter atteinte au caractère ou à

l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

Pour le moins, les constructions et installations admises devront respecter les prescriptions suivantes :

Matériaux

Les couleurs autorisées sont celles de l'environnement naturel ou bâti existant traditionnel de la région.

Les contrastes pourront être autorisés dans la mesure où ils ne constituent pas une agression contre l'environnement.

Les formes de toitures et matériaux de couverture qui répondront à des préoccupations de développement durable (économie d'énergie, réduction de gaz à effet de serre, etc.) sont vivement conseillés.

Dans le secteur 1AUE.T

D'autres formes de toitures et matériaux de couverture pourront être autorisés selon le parti architectural retenu, à condition qu'ils forment un ensemble cohérent qui assure une bonne intégration dans le site.

Dans le secteur 1AUE.B

D'autres matériaux et couleurs, d'autres formes de toitures pourront être autorisés selon le parti architectural retenu, à condition qu'ils forment un ensemble cohérent qui assure une bonne intégration dans le site, et contribue au traitement qualitatif de l'entrée de ville et à l'effet vitrine recherché en bordure des grands axes routiers structurants.

Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes devront s'harmoniser aux bâtiments existants par leur style et leur couleur.

Constructions annexes et aires de stockage et dépôts à l'air libre

Les constructions annexes telles que transformateurs d'énergie électrique, détenteur de gaz, chaufferie, logements de gardien, seront intégrées aux bâtiments principaux.

Les réservoirs de liquides ou de gaz, les aires de stockage situés à l'extérieur des bâtiments seront masquées par des aménagements paysagers. Leur installation devra être conforme à la réglementation en vigueur.

4/ Clôtures

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures devront s'harmoniser avec les bâtiments existants.

Des adaptations, telles que déplacement ou ouverture de porte ou portail, sont toutefois possibles en reprenant les dispositifs adaptés au caractère de l'ouvrage, si cela n'entraîne pas de risque pour la circulation publique.

A moins qu'elles ne répondent à des nécessités résultant de la nature ou du caractère des constructions édifiées sur le terrain, les clôtures doivent être simples.

Elles seront constituées :

- Soit par des murs pleins ;
- Soit par un mur en pierres ou maçonné, d'une hauteur minimum de 1,30 mètre ;
- Soit par une grille ou tout autre dispositif à claire-voie surmontant un muret d'une hauteur maximum de 0,60 mètre, en remplacement d'un dispositif existant ;
- Soit par un grillage surmontant un muret d'une hauteur maximum de 0,20 mètre doublé éventuellement d'une haie vive d'espèces locales à port libre.

Les clôtures maçonnées seront traitées en harmonie avec la maison.

La nature et la hauteur des clôtures situées près des carrefours ou dans la partie intérieure des virages peuvent faire l'objet, sur avis des services gestionnaires de la voirie, des prescriptions spéciales en vue d'assurer la visibilité et la sécurité de la circulation des véhicules et des piétons.

5/ Patrimoine Bâti

Non règlementé.

6/ Performance énergétique

Pour les constructions neuves, les réhabilitations et les travaux de démolition/reconstruction de bâtiment à vocation d'activité concernés par la réglementation thermique en vigueur, il est imposé une performance du bâti et/ou une production d'énergie renouvelable plus ambitieuses que les objectifs de la Réglementation Thermique en vigueur et correspondant à :

- -20% minimum de consommations d'énergie primaire par rapport aux seuils fixés ;
- +20% minimum de production d'énergie renouvelable par rapport aux seuils fixés.

L'ensemble de ces règles ne s'applique pas en cas d'impossibilité technique dûment justifiée.

ARTICLE 1AUE6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de biotope

Non règlementé.

2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de circulation et de stationnement et de toute utilisation autorisée seront traités en espaces verts et faciliteront l'insertion de la construction dans l'environnement.

Ces espaces verts - composition harmonieuse de surfaces engazonnées et de bosquets d'arbustes et d'arbres de petites et hautes tiges - auront une superficie au moins égale à 10 % de la surface totale du terrain, non compris les haies. Pour ces nouvelles plantations, les végétaux seront choisis parmi les essences locales où s'intégrant bien dans la végétation locale.

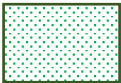
Les aires de stationnement réalisées en surface doivent être paysagées et ombragées de manière homogène.

3/ Préservation des éléments du paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes selon les dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer Article L 113-1 du Code de l'urbanisme		Soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Terrain cultivé à protéger en zone urbaine Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		Le caractère agricole de l'espace cultivé identifié au sein du tissu urbain doit être préservé. Seules y sont autorisées les constructions liées aux activités agricoles d'une surface de plancher* inférieure à 10 m².
Éléments du paysage à préserver Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		Ces secteurs, publics ou privés, présentent, en raison de leurs dimensions, de leur densité de plantations et/ou de la qualité des éléments végétaux qu'ils accueillent, un intérêt paysager mais aussi une fonction d'espace de nature relais permettant le maintien de la biodiversité et la connectivité des réservoirs de biodiversité au sein de l'enveloppe urbaine. Ils doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : – Au moins 95 % de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés. – Les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5 % de la surface protégée. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité

Catégories	Représentation	Prescriptions
		des biens et des personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou supérieure au sein de la zone.
Alignement d'arbres à protéger Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		Soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les plantations d'alignement repérées sont à conserver, ou à créer à l'occasion d'interventions sur l'espace public. L'abattage exceptionnel d'un arbre ou d'une haie situés dans un alignement à préserver repéré sur le plan de zonage doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la commune et n'intervenir qu'en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes, tous deux dûment justifiés. L'abattage doit être compensé par la plantation d'un arbre au sein du même alignement ou d'un autre alignement repéré sur le plan, qu'il soit à préserver ou à créer. Une diversité des essences sera privilégiée au sein d'un même linéaire de haies, tandis qu'une certaine harmonie sera recherchée pour les alignements d'arbres situés au sein des espaces urbanisés. Les accès* aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
Zones humides Article L 121-23 du Code de l'urbanisme		Dans les secteurs de zones humides sont interdits : - toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation; - tout exhaussement et affouillement de sol; - tout aménagement de sous-sols et opération d'ancrage ; - tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols; - tout aménagement de dispositif d'assainissement même végétalisé ; - tout aménagement susceptible d'altérer le fonctionnement et l'alimentation de la zone humide. Sont admis sous conditions : - les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ; - l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment. Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives. Dans le cas où la dégradation d'une zone humide est inévitable, des mesures de restauration et/ou de compensation hydraulique et écologique correspondant aux dispositions fixées par les documents en vigueur devront être réalisées.

Catégories	Représentation	Prescriptions
Pelouses sèches et calcaires Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		Le caractère ouvert de ces espaces sensibles doit être préservé tant pour leur intérêt écologique que paysager. Ces milieux doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : – Au moins 95 % de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés. – Les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5 % de la surface protégée.

ARTICLE 1AUE7 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Les aires de stationnement des véhicules de toutes catégories correspondant aux besoins des constructions et installations devront être assurées sur le terrain d'assiette de la construction dans les conditions suivantes.

Nombre d'emplacements exigés

1 – constructions à usage d'habitation

1.1 Logement :

1 place par tranche commencée de 40 m² de surface de plancher créée par logement dans la limite de 3 places au-delà de 120 m² par logement.

1.2 Hébergement :

Constructions à usage d'hébergement de personnes âgées

1 place par tranche commencée de 100 m² de surface de plancher créée

Constructions à usage de logement intergénérationnel

1 place par tranche de 70 m² de surface de plancher créée

2 – constructions à usage de bureaux

1 place par tranche commencée de 40m² de surface de plancher créée.

3 – constructions à usage de commerces et services

1 place par tranche commencée de 40 m² de surface de plancher créée.

Pour les commerces soumis à une autorisation d'exploitation commerciale, l'emprise au sol du stationnement ne pourra excéder 0,75 fois la surface de plancher des bâtiments.

4 – constructions à usage industriel

1 place par tranche entière de 80 m² de surface de plancher.

5 – constructions à usage d'entrepôt

1 place par tranche entière de 100 m² de surface de plancher.

Le calcul minimal éventuellement applicable aux constructions ou établissements non prévus ci-dessus est celui auxquels ces établissements sont le plus directement assimilables.

Par nécessité, ces préconisations seront exigées notamment pour compléter les besoins dans le cas d'un changement de destination.

Le nombre de places exigées devra permettre de garantir un nombre de stationnement suffisant au vu des besoins inhérents à chaque projet, ainsi que non surabondant, de façon à modérer les zones imperméabilisées et favoriser la densification urbaine.

L'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme s'appuiera sur l'avis motivé des gestionnaires de voiries.

En cas d'impossibilité de réaliser sur le terrain d'assiette d'un projet les places de stationnement nécessaires, il pourra être fait application des dispositions de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme.

Equipements et réseaux

Les dispositions des articles suivants ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages autoroutiers.

ARTICLE 1AUE8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ Conditions d'accès aux voies

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès sur l'avenue Charles de Gaulle et la voie de contournement ne seront autorisés que par l'intermédiaire des voies secondaires prévues à cet effet.

2/ Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à l'accessibilité des lieux aux personnes handicapées et à la collecte des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans marche arrière.

A proximité du réseau autoroutier, les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf accord du gestionnaire.

ARTICLE 1AUE9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D’EAU, D’ELECTRICITE, D’ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

1/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

2/ Assainissement

2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement.

Les eaux usées provenant d'activités industrielles devront éventuellement être traitées préalablement à leur rejet dans le réseau collectif.

Sont considérées comme eaux usées les eaux de ruissellement des parkings et des aires de circulations, après traitement, elles seront obligatoirement raccordées au réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Dans le cas où il n'existe pas de réseau d'eaux pluviales, après traitement elles seront épandues sur le terrain ou évacuées à la rivière.

2.2 - Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur cette unité foncière.

Les techniques alternatives et intégrées doivent être privilégiées pour la collecte et la gestion de ces eaux : noues d'infiltration, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées, etc.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux et ne doivent pas constituer des obstacles aux écoulements naturels.

Les réseaux à créer sur la parcelle seront impérativement de type séparatif : eaux usées-eaux vannes, eaux pluviales non polluées (toitures, etc.), eaux pluviales potentiellement polluées le cas échéant (parkings, etc.).

A proximité du réseau autoroutier, les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf accord du gestionnaire.

Les eaux pluviales potentiellement polluées font l'objet d'un prétraitement avant rejet au milieu naturel ou au réseau notamment pour les parkings au-delà de 100 m² compris les accès. Ce prétraitement pourra être assuré par l'intermédiaire de techniques extensives (tranchées filtrantes, etc.).

Si la capacité d'infiltration des sols est insuffisante et dûment justifiée par une étude de perméabilité et/ ou des sondages constatant la présence d'eau souterraine à faible profondeur, le rejet du débit excédentaire sera dirigé vers le milieu naturel superficiel.

La collectivité compétente en matière d'eau pluviale n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Par exception, le débit excédentaire qui ne pourrait être qu'acheminé vers le réseau, fait l'objet de limitations quantitatives et/ou qualitatives, respectivement : le débit excédentaire ne doit pas excéder le débit dit d'état initial du site (débit calculé sur la base de la pluie de récurrence décennale sur l'unité foncière en l'état avant réalisation de l'aménagement projeté) ; la qualité des effluents ne doit pas compromettre l'objectif de qualité des cours d'eau et doit respecter la sensibilité des milieux ainsi que les usages auxquelles les eaux sont destinées.

Ce débit de rejet ne pourra en toutes hypothèses excéder 4,5 litres par seconde et par hectare pour l'ensemble du territoire communal.

Ce débit maximal de rejet sera assuré jusqu'à l'occurrence trentennale et s'applique à l'échelle de l'unité foncière après réalisation de l'aménagement projeté.

Des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales pourront être acceptées : conjugaison de solutions d'infiltration, de rétention en surface, de stockage enterré, etc.

Tout projet d'aménagement susceptible d'être exposé à un phénomène de pollution accidentelle doit justifier de la prise en compte de cet aléa par la mise en œuvre de systèmes de disconnexion et stockage étanche des effluents.

Tout projet d'aménagement doit justifier de la prise en compte des épisodes pluvieux exceptionnels, d'intensité supérieure à la pluie de récurrence trentennale, notamment des dispositions retenues pour assurer l'écoulement et l'évacuation des eaux ainsi que la protection des biens et des personnes situés au droit et à l'aval de l'unité foncière lors d'épisodes exceptionnels.

En fonction de la sensibilité des sites à l'aval et notamment des caractéristiques du bâti et de sa densité, la prise en compte d'épisodes de récurrence cinquantennale ou centennale est requise.

La méthodologie et les hypothèses à retenir pour l'établissement des études hydrauliques sont précisées en annexe et elles s'imposent aux aménageurs et constructeurs.

Sont exclus du champ d'application de ces prescriptions les projets et aménagements de très faible importance ou dont l'impact est nul ou négligeable :

- Projet sans incidence sur l'imperméabilisation initiale du site ;
- Projet n'entraînant pas d'imperméabilisation nouvelle supérieure à 20 m² ;
- Projet requérant un volume de rétention inférieur à 1 m³ ;
- Projet individuel dans le cadre d'un aménagement d'ensemble ayant pris en compte globalement la problématique hydraulique issue de l'imperméabilisation des espaces d'usage publics et privés.

3/ Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera recommandée.

La zone 2AU

Introduction

Nota bene : Le caractère de la zone 2AU défini ci-après constitue un rappel du rapport de présentation et le précise ; les indications, recommandations ou critères permettant de comprendre la typologie urbaine et l'évolution urbaine de la zone n'ont aucune portée normative, les contraintes juridiques résultant uniquement des règles définies au paragraphe « Dispositions réglementaires applicables à la zone 2AU ».

I Caractère de la zone

La zone 2AU se caractérise par des terrains insuffisamment ou non équipés ayant vocation à être urbanisés à long terme.

Cette zone peut être partiellement concernée par des risques d'inondation repérés par une trame figurant sur les documents graphiques. Elle est également concernée partiellement par une zone de bruit de transport terrestre.

II Options d'aménagement

Cette zone constitue une réserve pour l'urbanisation future de la ville.

Elle pourra être urbanisée soit à l'occasion d'une évolution du Plan Local d'Urbanisme par révision ou modification, soit à l'occasion de la création d'une zone d'aménagement concerté.

La cohérence de l'aménagement futur de cette zone est préservée par une limitation de l'occupation des sols.

III – Délimitation du périmètre de la zone

La zone 2AU couvre les secteurs naturels principalement situés en bordure des axes autoroutiers et de la future voie de contournement.

Le graphique ci-dessous permet de mieux situer le périmètre de la zone 2AU à laquelle s'appliquent les normes juridiques particulières définies au paragraphe : « Dispositions réglementaires applicables ».



DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE 2AU

Usage du sol et destination des constructions

ARTICLE 2AU1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Sont interdits toutes les destinations et sous destinations.

ARTICLE 2AU2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS ET AUTORISES SOUS CONDITIONS

Sont interdites toutes les usages et affectations non autorisés sous conditions.

Sont autorisés sous conditions :

- L'aménagement des constructions existantes, sous réserve de ne pas compromettre l'urbanisation future de la zone ;
- Les ouvrages techniques à condition d'être nécessaires au fonctionnement des services publics ;
- Les clôtures et les accès.

ARTICLE 2AU3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE 2AU4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2AU5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

Sans objet

ARTICLE 2AU6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

Sans objet

ARTICLE 2AU7 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Sans objet

**ARTICLE 2AU8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES
PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC**

Sans objet

**ARTICLE 2AU9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX
PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE
TELECOMMUNICATION**

Sans objet.

TITRE IV : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES AGRICOLE

La zone A

Introduction

Nota bene : Le caractère de la zone A défini ci-après constitue un rappel du rapport de présentation et le précise ; les indications, recommandations ou critères permettant de comprendre la typologie urbaine et l'évolution urbaine de la zone n'ont aucune portée normative, les contraintes juridiques résultant uniquement des règles définies au paragraphe « Dispositions réglementaires applicables à la zone A ».

Ce secteur est concerné par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR). Cette réglementation a valeur de servitude au sein du PLU. En cas de contradiction avec les règles énoncées ci-dessous, la règle la plus stricte s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement de l'AVAP annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

I – Caractère de la zone

La zone A correspond aux espaces qu'il convient de protéger en raison de la valeur agricole des terres et aux espaces nécessaires au maintien des activités agricoles et viticoles.

Elle comprend :

- Le secteur A.A correspondant principalement aux activités agricoles où certaines constructions sont autorisées ;
 - Le sous-secteur A.Aa où un recul complémentaire des constructions est imposé par rapport aux limites des zones voisines ;
- Le secteur A.B correspondant principalement aux activités viticoles où toute construction nouvelle est interdite ;
- Le secteur A.C correspondant principalement aux activités agricoles où toute construction nouvelle est interdite, sauf la voie de contournement de BEAUNE et les infrastructures corollaires.

Cette zone peut être concernée partiellement par des risques d'inondation repérés par une trame figurant sur les documents graphiques. Elle est également concernée partiellement par une zone de bruit de transport terrestre.

D'un point de vue patrimonial, la zone A est concernée partiellement par une AVAP valant SPR.

II – Délimitation du périmètre de la zone

La zone A couvre principalement les secteurs agricoles des hameaux de Challanges et de Gigny, ainsi que la côte viticole de la Montagne de Beaune.

Le graphique ci-dessous permet de mieux situer le périmètre de la zone A à laquelle s'appliquent les normes juridiques particulières définies au paragraphe : « Dispositions réglementaires applicables ».



DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE A

Usage du sol et destination des constructions

Les dispositions des articles suivants ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages autoroutiers.

ARTICLE A1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Pour la zone A à l'exception des secteurs A.B et A.C :

Sont interdites toutes les destinations et sous destinations non mentionnées comme autorisées sous conditions.

Sont autorisées sous conditions :

- Les exploitations agricoles si elles ne sont pas de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique et à l'intérêt du paysage naturel ;
- La réhabilitation des constructions existantes ;
- L'extension des habitations d'une surface correspondant à 30% maximum de la construction existante et dans une limite de 50 m² de surface de plancher par extension ;
- L'extension des autres constructions existantes s'ils ne conduisent pas à un changement de destination de la construction ;
- Les annexes des constructions principales ;
- Les locaux techniques et industriels des administrations s'ils s'intègrent dans le paysage environnant ;

Dans les secteurs A.B et A.C :

Sont interdites toutes les destinations et sous destinations non mentionnées comme autorisées sous conditions.

Sont autorisées sous conditions :

- La réhabilitation des constructions existantes ;
- L'extension des habitations d'une surface correspondant à 30% maximum de la construction existante et dans une limite de 50 m² de surface de plancher par extension ;
- Les extensions des autres constructions existantes ;
- Les annexes des constructions principales.

ARTICLE A2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS ET AUTORISES SOUS CONDITIONS

Pour la zone A :

Sont interdits tous les usages, affectations des sols et types d'activités non mentionnés comme autorisés sous conditions.

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont destinés aux ouvrages publics ;
- Les ouvrages hydrauliques destinés à contrôler l'écoulement des eaux de ruissellement ;

ARTICLE A3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

Sans objet

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

ARTICLE A4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques ou privées :

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres.

D'autres implantations peuvent être autorisées lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant qui n'est pas implanté selon les règles précédentes.

Par exception :

Pour les seules constructions à usage d'habitation, la distance minimale sera de 20 mètres de l'alignement actuel ou futur, le long de la voie de contournement.

Par rapport à l'autoroute, la distance minimale sera de 50 mètres de l'axe des voies extérieures pour les constructions à usage d'habitation et 40 mètres pour les autres constructions.

Les constructions nouvelles sont interdites de part et d'autre de la voie RD n°111 dans une bande de 150 mètres, mesuré à partir du bord extérieur de la chaussée. Cette prescription s'applique pour la partie de la RD n°111 comprise entre l'autoroute et la partie urbanisée du hameau de Challanges, ainsi que pour la partie comprise entre la zone urbanisée de ce hameau et Combertault.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 5 mètres de part et d'autre des fossés.

Les constructions doivent s'implanter à distance minimum de 4 mètres des limites séparatives.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas imposé de prescription particulière, sauf pour les habitations non incorporées aux installations agricoles qui devront être implantées à moins de 30 mètres des bâtiments principaux d'exploitation.

4/ Emprise au sol

Non réglementé.

5/ Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à la cote la plus basse de l'égout du toit ou jusqu'au bord supérieur de la terrasse ou de l'acrotère.

La hauteur des constructions ou installations ne doit pas excéder 7 mètres.

Les équipements publics, ou concourants au bon fonctionnement du service public, peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

ARTICLE A5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ Découpage parcellaire

Non règlementé.

2/ Aspect des constructions

Principe

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments et les ouvrages à édifier ou à modifier ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

3/ Mouvement de terrain

Non règlementé.

4/ Clôtures

Les clôtures devront s'harmoniser, en ce qui concerne les hauteurs et les matériaux utilisés, avec les constructions existantes. Elles devront participer à l'intégration du projet dans le paysage urbain environnant.

5/ Patrimoine Bâti

Voir règlementation de l'AVAP en vigueur.

Tous les travaux effectués sur une construction ou un ensemble immobilier repéré devront permettre la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction, ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement ; ils devront être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt.

La démolition des éléments de patrimoine repérés est interdite sauf par voie d'exception dans le cas d'opération d'ensemble de qualité équivalente.

Tous les projets de nouvelles constructions édifiées dans des secteurs de covisibilités avec les éléments du patrimoine bâti repéré peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE A6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de biotope

Non réglementé.

2/ Qualité des espaces libres

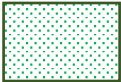
Les espaces extérieurs entre bâtiments d'exploitation et bâtiments d'habitation, et à proximité desdits bâtiments, seront pourvus de toutes plantations utiles à favoriser leur intégration paysagère et à limiter leurs contrastes volumétriques.

3/ Préservation des éléments du paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes selon les dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer Article L 113-1 du Code de l'urbanisme		Soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Terrain cultivé à protéger en zone urbaine Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		Le caractère agricole de l'espace cultivé identifié au sein du tissu urbain doit être préservé. Seules y sont autorisés les constructions liées aux activités agricoles d'une surface de plancher* inférieure à 10 m².
Éléments du paysage à préserver Article L 151-23 du		Ces secteurs, publics ou privés, présentent, en raison de leurs dimensions, de leur densité de plantations et/ou de la qualité des éléments végétaux qu'ils accueillent, un intérêt paysager mais aussi une fonction d'espace de nature relais permettant le maintien de la biodiversité et la connectivité des réservoirs de biodiversité au sein

Catégories	Représentation	Prescriptions
Code de l'urbanisme		de l'enveloppe urbaine. Ils doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : – Au moins 95 % de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés. – Les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5 % de la surface protégée. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou supérieure au sein de la zone.
Alignement d'arbres à protéger Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		Soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les plantations d'alignement repérées sont à conserver, ou à créer à l'occasion d'interventions sur l'espace public. L'abattage exceptionnel d'un arbre ou d'une haie situés dans un alignement à préserver repéré sur le plan de zonage doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la commune et n'intervenir qu'en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes, tous deux dûment justifiés. L'abattage doit être compensé par la plantation d'un arbre au sein du même alignement ou d'un autre alignement repéré sur le plan, qu'il soit à préserver ou à créer. Une diversité des essences sera privilégiée au sein d'un même linéaire de haies, tandis qu'une certaine harmonie sera recherchée pour les alignements d'arbres situés au sein des espaces urbanisés. Les accès* aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité publique.
Zones humides Article L 121-23 du Code de l'urbanisme		Dans les secteurs de zones humides sont interdits : - toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation; - tout exhaussement et affouillement de sol; - tout aménagement de sous-sols et opération d'ancrage ; - tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols; - tout aménagement de dispositif d'assainissement même végétalisé ; - tout aménagement susceptible d'altérer le fonctionnement et l'alimentation de la zone humide. Sont admis sous conditions : - les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ;

Catégories	Représentation	Prescriptions
		- l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment. Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives. Dans le cas où la dégradation d'une zone humide est inévitable, des mesures de restauration et/ou de compensation hydraulique et écologique correspondant aux dispositions fixées par les documents en vigueur devront être réalisées.
Pelouses sèches et calcaires Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		Le caractère ouvert de ces espaces sensibles doit être préservé tant pour leur intérêt écologique que paysager. Ces milieux doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : – Au moins 95 % de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés. – Les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5 % de la surface protégée.

ARTICLE A7 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions et des activités, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Le nombre de places exigées devra permettre de garantir un nombre de stationnement suffisant au vu des besoins inhérents à chaque projet, ainsi que non surabondant, de façon à modérer les zones imperméabilisées et favoriser la densification urbaine.

L'autorité compétente en matière d'autorisations d'urbanisme s'appuiera sur l'avis motivé des gestionnaires de voiries.

Les dispositions des articles suivants ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages autoroutiers.

ARTICLE A8 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ Conditions d'accès aux voies

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès sur la future voie de contournement ne seront autorisés que par l'intermédiaire des voies secondaires prévues à cet effet.

2/ Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à l'accessibilité des lieux aux personnes handicapées et à la collecte des ordures ménagères.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans marche arrière.

L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

ARTICLE A9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

1/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Les travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

2/ Assainissement

2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Cependant en cas d'impossibilité technique de raccordement à un réseau collectif d'assainissement, les eaux usées des constructions pourront être traitées dans les installations autonomes conformes aux prescriptions des règlements en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou égouts d'eaux pluviales ou un épandage sur le terrain est interdite.

Sont considérées comme eaux usées les eaux de ruissellement des parkings et des aires de circulations, après traitement, elles seront obligatoirement raccordées au réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Dans le cas où il n'existe pas de réseau d'eaux pluviales, après traitement, elles seront épandues sur le terrain ou évacuées à la rivière.

2.2 - Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur cette unité foncière.

Les techniques alternatives et intégrées doivent être privilégiées pour la collecte et la gestion de ces eaux : noues d'infiltration, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées, etc.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux et ne doivent pas constituer des obstacles aux écoulements naturels.

Les réseaux à créer sur la parcelle seront impérativement de type séparatif : eaux usées-eaux vannes, eaux pluviales non polluées (toitures, etc.), eaux pluviales potentiellement polluées le cas échéant (parkings, etc.).

A proximité du réseau autoroutier, les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf accord du gestionnaire.

Les eaux pluviales potentiellement polluées font l'objet d'un prétraitement avant rejet au milieu naturel ou au réseau notamment pour les parkings au-delà de 100 m² compris les accès. Ce prétraitement pourra être assuré par l'intermédiaire de techniques extensives (tranchées filtrantes, etc.).

Si la capacité d'infiltration des sols est insuffisante et dûment justifiée par une étude de perméabilité et/ ou des sondages constatant la présence d'eau souterraine à faible profondeur, le rejet du débit excédentaire sera dirigé vers le milieu naturel superficiel.

La collectivité compétente en matière d'eau pluviale n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Par exception, le débit excédentaire qui ne pourrait être qu'acheminé vers le réseau, fait l'objet de limitations quantitatives et/ou qualitatives, respectivement : le débit excédentaire ne doit pas excéder le débit dit d'état initial du site (débit calculé sur la base de la pluie de récurrence décennale sur l'unité foncière en l'état avant réalisation de l'aménagement projeté) ; la qualité des effluents ne doit pas compromettre l'objectif de qualité des cours d'eau et doit respecter la sensibilité des milieux ainsi que les usages auxquelles les eaux sont destinées.

Ce débit de rejet ne pourra en toutes hypothèses excéder 4,5 litres par seconde et par hectare pour l'ensemble du territoire communal.

Ce débit maximal de rejet sera assuré jusqu'à l'occurrence trentennale et s'applique à l'échelle de l'unité foncière après réalisation de l'aménagement projeté.

Des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales pourront être acceptées : conjugaison de solutions d'infiltration, de rétention en surface, de stockage enterré, etc.

Tout projet d'aménagement susceptible d'être exposé à un phénomène de pollution accidentelle doit justifier de la prise en compte de cet aléa par la mise en œuvre de systèmes de disconnexion et stockage étanche des effluents.

Tout projet d'aménagement doit justifier de la prise en compte des épisodes pluvieux exceptionnels, d'intensité supérieure à la pluie de récurrence trentennale, notamment des dispositions retenues pour assurer l'écoulement et l'évacuation des eaux ainsi que la protection des biens et des personnes situés au droit et à l'aval de l'unité foncière lors d'épisodes exceptionnels.

En fonction de la sensibilité des sites à l'aval et notamment des caractéristiques du bâti et de sa densité, la prise en compte d'épisodes de récurrence cinquantennale ou centennale est requise.

La méthodologie et les hypothèses à retenir pour l'établissement des études hydrauliques sont précisées en annexe et elles s'imposent aux aménageurs et constructeurs.

Sont exclus du champ d'application de ces prescriptions les projets et aménagements de très faible importance ou dont l'impact est nul ou négligeable :

- Projet sans incidence sur l'imperméabilisation initiale du site ;
- Projet n'entraînant pas d'imperméabilisation nouvelle supérieure à 20 m² ;
- Projet requérant un volume de rétention inférieur à 1 m³ ;
- Projet individuel dans le cadre d'un aménagement d'ensemble ayant pris en compte globalement la problématique hydraulique issue de l'imperméabilisation des espaces d'usage publics et privés.

3/ Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera recommandée.

4/ Branchements

Tous travaux de branchement à un réseau non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

TITRE V : DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES NATURELLES

La zone N

Introduction

Nota bene : Le caractère de la zone N défini ci-après constitue un rappel du rapport de présentation et le précise ; les indications, recommandations ou critères permettant de comprendre la typologie urbaine et l'évolution urbaine de la zone n'ont aucune portée normative, les contraintes juridiques résultant uniquement des règles définies au paragraphe « Dispositions réglementaires applicables à la zone N ».

Ce secteur est concerné par une Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine (AVAP) valant Site Patrimonial Remarquable (SPR). Cette réglementation a valeur de servitude au sein du PLU. En cas de contradiction avec les règles énoncées ci-dessous, la règle la plus stricte s'applique. Il est donc impératif de se reporter au règlement de l'AVAP annexé au PLU pour connaître l'ensemble des prescriptions relatives aux occupations et utilisations du sol autorisées dans ces secteurs.

I – Caractère de la zone

La zone N correspondant aux espaces à protéger en raison de l'intérêt qu'elle représente sur le plan des sites, des paysages, des milieux naturels ou des risques naturels.

Elle comprend les secteurs suivants :

- N.A : correspondant aux espaces naturels où toute construction nouvelle est interdite ;
- N.B : correspondant aux espaces naturels où certaines constructions nouvelles sont autorisées, notamment les équipements concourant à la mise en valeur et à la fréquentation du site ;
- N.C : correspondant aux anciens fossés, bastions et fortifications diverses des remparts où toute construction nouvelle est interdite ;
- N.D : correspondant aux secteurs inondables où toute construction nouvelle est interdite, à l'exception des équipements concourant à la mise en valeur et à la fréquentation du site ainsi que la voie de contournement de BEAUNE et les infrastructures corollaires.

Cette zone peut être concernée partiellement par des risques d'inondation repérés par une trame figurant sur les documents graphiques. Elle est également concernée partiellement par une zone de bruit de transport terrestre.

II – Délimitation du périmètre de la zone

Le graphique ci-dessous permet de mieux situer le périmètre de la zone N à laquelle s'appliquent les normes juridiques particulières définies au paragraphe : « Dispositions réglementaires applicables ».



DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES APPLICABLES A LA ZONE N

Usage du sol et destination des constructions

Les dispositions des articles suivants ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages autoroutiers.

ARTICLE N1 – DESTINATIONS ET SOUS DESTINATIONS INTERDITES ET AUTORISEES SOUS CONDITIONS

Pour la zone N :

Sont interdites toutes les destinations et sous destinations non mentionnées dans les autorisées sous conditions.

Sont autorisées sous conditions :

- Les locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés s'ils ne génèrent pas de nuisances ;
- Les exploitations forestières ;

Pour les secteurs NA et NC:

Sont autorisées sous conditions :

- Les travaux d'extension des constructions existantes ne dépassant pas 70 % de la surface de plancher de la construction existante sans pouvoir excéder 50 m² de surface de plancher d'extension ;
- La réhabilitation des constructions existantes.

Pour les secteurs NB et ND:

Sont autorisées sous conditions :

- Les travaux d'extension des constructions existantes ne dépassant pas 70 % de la surface de plancher de la construction existante sans pouvoir excéder 50 m² de surface de plancher d'extension ;
- La réhabilitation des constructions existantes ;
- Les équipements d'intérêt collectif et services publics

ARTICLE N2 – USAGES, AFFECTATIONS DES SOLS ET TYPES D'ACTIVITES INTERDITS ET AUTORISES SOUS CONDITIONS

Pour la zone N :

Sont interdits tous les usages, affectations des sols et types d'activités non mentionnés dans les autorisés sous conditions.

Sont autorisés sous conditions :

- Les affouillements et exhaussements des sols s'ils sont destinés aux ouvrages publics ;

En sus des règles de la zone N, pour les secteurs NB et ND sont autorisés sous conditions :

- Les équipements concourant à la mise en valeur et à la fréquentation du site ;
- Les équipements publics et installations d'intérêt général.

ARTICLE N3 – MIXITE SOCIALE ET FONCTIONNELLE

1/ Mixité sociale

Non réglementé.

2/ Mixité fonctionnelle

Non réglementé.

Caractéristiques urbaines, architecturales, environnementales et paysagères

Les dispositions des articles suivants ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages autoroutiers.

ARTICLE N4 – VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS

1/ Implantation par rapport aux voies publiques et privées

Les constructions doivent être édifiées à une distance de l'alignement au moins égale à 10 mètres.
D'autres implantations peuvent être autorisées lorsqu'il s'agira de composer avec un bâtiment existant qui n'est pas implanté selon les règles précédentes.

Par exception :

Pour les seules constructions à usage d'habitation, la distance minimale sera de 20 mètres de l'alignement actuel ou futur, le long de la voie de contournement.

Par rapport à l'autoroute, la distance minimale sera de 50 mètres de l'axe des voies extérieures pour les constructions à usage d'habitation et 40 mètres pour les autres constructions.

2/ Implantation par rapport aux limites séparatives et aux emprises publiques

Les espaces à proximité des cours d'eau doivent rester inconstructibles selon les distances suivantes :

- 10 mètres de part et d'autre du sommet des berges naturelles ;
- 10 mètres de part et d'autre du merlon en cas de berges artificialisées ;
- 5 mètres de part et d'autre des fossés.

Les constructions doivent s'implanter à distance minimum de 4 mètres des limites séparatives.

3/ Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété

Il n'est pas imposé de prescription particulière.

4/ Emprise au sol

Non réglementé.

5/ Hauteur

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel avant travaux jusqu'à la cote la plus basse de l'égout du toit ou jusqu'au bord supérieur de la terrasse ou de l'acrotère.

La hauteur des constructions ou installations ne doit pas excéder 7 mètres.

Les équipements publics, ou concourants au bon fonctionnement du service public, peuvent être exemptés de la règle de hauteur.

Lorsque les constructions ou installations admises se situent dans des parties de zone concernées par des risques d'inondation, le plancher du rez-de-chaussée devra être surélevé pour tenir compte du plus haut niveau de montée des eaux connu.

ARTICLE N5 – QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE

1/ Découpage parcellaire

Non règlementé.

2/ Mouvement de terrain

Non règlementé.

3/ Aspect des constructions

Principe

Les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, l'aspect extérieur des bâtiments et les ouvrages à édifier ou à modifier ne devront pas porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains, ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

4/ Rénovation des constructions existantes

Non règlementé.

5/ Clôtures

Dans le secteur N.D, les clôtures seront installées en retrait des bords de la Bouzaize pour permettre l'entretien de la rivière. Elles seront réalisées de préférence en grillage de couleur verte pour s'intégrer dans le paysage naturel environnant.

6/ Patrimoine Bâti

Voir la réglementation de l'AVAP en vigueur.

Tous les travaux effectués sur une construction ou un ensemble immobilier repéré devront permettre la préservation et la mise en valeur des dispositions d'origine du bâtiment à sa construction, ou leur retour en cas de dégradations déjà réalisées antérieurement ; ils devront être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques conférant leur intérêt ;

La démolition des éléments de patrimoine repérés est interdite sauf par voie d'exception dans le cas d'opération d'ensemble de qualité équivalente.

Tous les projets de nouvelles constructions édifiées dans des secteurs de covisibilités avec les éléments du patrimoine bâti repéré peuvent être refusés ou n'être acceptés que sous réserve de l'observation

de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier ou à modifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

ARTICLE N6 – TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGER DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DES CONSTRUCTIONS

1/ Coefficient de biotope

Non règlementé.

2/ Qualité des espaces libres

Les espaces libres de toute construction, de toute aire de circulation et de stationnement et de toute utilisation autorisée seront traités en espaces verts et faciliteront l'insertion de la construction dans l'environnement.

Ces espaces verts - composition harmonieuse de surfaces engazonnées et de bosquets d'arbustes et d'arbres de petites et hautes tiges - auront une superficie au moins égale à 10 % de la surface totale du terrain, non compris les haies. Pour ces nouvelles plantations, les végétaux seront choisis parmi les essences locales où s'intégrant bien dans la végétation locale.

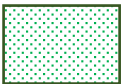
Les aires de stationnement réalisées en surface doivent être paysagées et ombragées de manière homogène.

3/ Préservation des éléments du paysage

Les éléments de paysage identifiés sur le règlement graphique, doivent répondre aux dispositions suivantes selon les dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme :

Catégories	Représentation	Prescriptions
Espaces Boisés Classés à conserver ou à créer Article L 113-1 du Code de l'urbanisme		Soumis aux dispositions des articles L.113-1 et suivants du Code de l'Urbanisme. Le classement, identifié au plan de zonage interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tous matériaux imperméables : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Les accès aux propriétés sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants.
Terrain cultivé à protéger en		Le caractère agricole de l'espace cultivé identifié au sein du tissu urbain doit être préservé. Seules y sont autorisés les constructions liées aux activités agricoles d'une surface de plancher* inférieure à 10 m².

Catégories	Représentation	Prescriptions
zone urbaine Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		
Éléments du paysage à préserver Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		Ces secteurs, publics ou privés, présentent, en raison de leurs dimensions, de leur densité de plantations et/ou de la qualité des éléments végétaux qu'ils accueillent, un intérêt paysager mais aussi une fonction d'espace de nature relais permettant le maintien de la biodiversité et la connectivité des réservoirs de biodiversité au sein de l'enveloppe urbaine. Ils doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : – Au moins 95 % de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés. – Les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5 % de la surface protégée. Tout abattage d'un arbre doit être justifié (implantation d'équipements, état phytosanitaire dégradé, menace pour la sécurité des biens et des personnes) et compensé par la plantation d'un arbre de qualité égale ou supérieure au sein de la zone.
Alignement d'arbres à protéger Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		Soumis aux dispositions de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme. Les plantations d'alignement repérées sont à conserver, ou à créer à l'occasion d'interventions sur l'espace public. L'abattage exceptionnel d'un arbre ou d'une haie situés dans un alignement à préserver repéré sur le plan de zonage doit faire l'objet d'une demande préalable auprès de la commune et n'intervenir qu'en cas d'état phytosanitaire dégradé ou en cas de menace pour la sécurité des biens et des personnes, tous deux dûment justifiés. L'abattage doit être compensé par la plantation d'un arbre au sein du même alignement ou d'un autre alignement repéré sur le plan, qu'il soit à préserver ou à créer. Une diversité des essences sera privilégiée au sein d'un même linéaire de haies, tandis qu'une certaine harmonie sera recherchée pour les alignements d'arbres situés au sein des espaces urbanisés. Les accès* aux propriétés et les voies nouvelles sont admis en tenant compte dans la mesure du possible des arbres ou plantations existantes, sous réserve de ne pas porter atteinte à la sécurité publique.

Catégories	Représentation	Prescriptions
Zones humides Article L 121-23 du Code de l'urbanisme		Dans les secteurs de zones humides sont interdits : - toute nouvelle construction, extension de construction existante et imperméabilisation; - tout exhaussement et affouillement de sol; - tout aménagement de sous-sols et opération d'ancrage ; - tout nouvel aménagement conduisant au drainage des sols; - tout aménagement de dispositif d'assainissement même végétalisé ; - tout aménagement susceptible d'altérer le fonctionnement et l'alimentation de la zone humide. Sont admis sous conditions : - les aménagements légers et démontables de valorisation écologique, paysagère et pédagogique des milieux ; - l'adaptation et la réfection des constructions existantes à condition que cela n'entraîne pas une augmentation de l'emprise au sol du bâtiment. Par ailleurs, la végétation existante devra être maintenue, exceptée dans les cas avérés d'espèces invasives. Dans le cas où la dégradation d'une zone humide est inévitable, des mesures de restauration et/ou de compensation hydraulique et écologique correspondant aux dispositions fixées par les documents en vigueur devront être réalisées.
Pelouses sèches et calcaires Article L 151-23 du Code de l'urbanisme		Le caractère ouvert de ces espaces sensibles doit être préservé tant pour leur intérêt écologique que paysager. Ces milieux doivent donc conserver leur aspect naturel et végétal prédominant : – Au moins 95 % de leur superficie doivent être maintenus en espaces de pleine terre, libres ou plantés. – Les constructions en lien avec l'usage du site et sa mise en valeur touristique sont autorisées dans la limite d'une emprise maximum correspondant à 5 % de la surface protégée.

ARTICLE N7 – OBLIGATIONS EN MATIERE DE STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspond aux besoins des constructions et des activités, doit être assuré en dehors des voies publiques.

Les espaces de stationnement devront être aménagés par des matériaux perméables afin d'assurer la bonne infiltration des eaux pluviales.

Les dispositions des articles suivants ne s'appliquent pas aux équipements et ouvrages autoroutiers.

ARTICLE N8– CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1/ Conditions d'accès aux voies

Toute opération doit prendre le minimum d'accès sur les voies publiques.

Les accès doivent être aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Les accès sur l'avenue Charles de Gaulle et la future voie de contournement ne seront autorisés que par l'intermédiaire des voies secondaires prévues à cet effet.

2/ Voirie

Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche du matériel de lutte contre l'incendie, à l'accessibilité des lieux aux personnes handicapées et à la collecte des ordures ménagères. Les liaisons douces créées dans les aménagements devront être constituées de matériaux perméables, leurs abords seront végétalisés afin d'insérer une bonne intégration paysagère dans l'environnement alentour.

Les dimensions, formes et caractéristiques techniques des voies doivent être adaptées aux opérations qu'elles doivent desservir.

Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour sans marche arrière.

L'ouverture de toute voie privée non destinée à desservir une installation existante ou autorisée est interdite.

ARTICLE N9 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS D'EAU, D'ELECTRICITE, D'ASSAINISSEMENT ET DE TELECOMMUNICATION

1/ Alimentation en eau potable

Toute construction ou installation nécessitant une alimentation en eau doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable.

Les travaux de branchement à un réseau d'alimentation en eau potable non destiné à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.

2/ Assainissement

2.1 - Eaux usées

Toute construction ou installation nécessitant une évacuation des eaux usées doit être raccordée au réseau collectif d'assainissement. Cependant en cas d'impossibilité technique de raccordement à un

réseau collectif d'assainissement, les eaux usées des constructions pourront être traitées dans les installations autonomes conformes aux prescriptions des règlements en vigueur.

L'évacuation des eaux usées non traitées dans les rivières ou égouts d'eaux pluviales ou un épandage sur le terrain est interdite.

Sont considérées comme eaux usées les eaux de ruissellement des parkings et des aires de circulations, après traitement, elles seront obligatoirement raccordées au réseau d'eaux pluviales lorsqu'il existe. Dans le cas où il n'existe pas de réseau d'eaux pluviales, après traitement, elles seront épandues sur le terrain ou évacuées à la rivière.

2.2 - Eaux pluviales

Le principe de gestion des eaux pluviales est le rejet au milieu naturel. L'infiltration sur l'unité foncière doit être la première solution recherchée pour l'évacuation des eaux pluviales recueillies sur cette unité foncière.

Les techniques alternatives et intégrées doivent être privilégiées pour la collecte et la gestion de ces eaux : noues d'infiltration, chaussées drainantes, bassins d'infiltration, toitures végétalisées, etc.

Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir le libre écoulement des eaux et ne doivent pas constituer des obstacles aux écoulements naturels.

A proximité du réseau autoroutier, les constructions et installations non liées à l'activité autoroutière ne peuvent rejeter leurs eaux pluviales dans le réseau ou les ouvrages de gestion liés à l'autoroute, sauf accord du gestionnaire.

Les réseaux à créer sur la parcelle seront impérativement de type séparatif : eaux usées-eaux vannes, eaux pluviales non polluées (toitures, etc.), eaux pluviales potentiellement polluées le cas échéant (parkings, etc.).

Les eaux pluviales potentiellement polluées font l'objet d'un prétraitement avant rejet au milieu naturel ou au réseau notamment pour les parkings au-delà de 100 m² compris les accès. Ce prétraitement pourra être assuré par l'intermédiaire de techniques extensives (tranchées filtrantes, etc.).

Si la capacité d'infiltration des sols est insuffisante et dûment justifiée par une étude de perméabilité et/ou des sondages constatant la présence d'eau souterraine à faible profondeur, le rejet du débit excédentaire sera dirigé vers le milieu naturel superficiel.

La collectivité compétente en matière d'eau pluviale n'a pas d'obligation de collecte des eaux pluviales issues des propriétés privées.

Par exception, le débit excédentaire qui ne pourrait être qu'acheminé vers le réseau, fait l'objet de limitations quantitatives et/ou qualitatives, respectivement : le débit excédentaire ne doit pas excéder le débit dit d'état initial du site (débit calculé sur la base de la pluie de récurrence décennale sur l'unité foncière en l'état avant réalisation de l'aménagement projeté) ; la qualité des effluents ne doit pas

compromettre l'objectif de qualité des cours d'eau et doit respecter la sensibilité des milieux ainsi que les usages auxquelles les eaux sont destinées.

Ce débit de rejet ne pourra en toutes hypothèses excéder 4,5 litres par seconde et par hectare pour l'ensemble du territoire communal.

Ce débit maximal de rejet sera assuré jusqu'à l'occurrence trentennale et s'applique à l'échelle de l'unité foncière après réalisation de l'aménagement projeté.

Des solutions mixtes de gestion des eaux pluviales pourront être acceptées : conjugaison de solutions d'infiltration, de rétention en surface, de stockage enterré, etc.

Tout projet d'aménagement susceptible d'être exposé à un phénomène de pollution accidentelle doit justifier de la prise en compte de cet aléa par la mise en œuvre de systèmes de disconnexion et stockage étanche des effluents.

Tout projet d'aménagement doit justifier de la prise en compte des épisodes pluvieux exceptionnels, d'intensité supérieure à la pluie de récurrence trentennale, notamment des dispositions retenues pour assurer l'écoulement et l'évacuation des eaux ainsi que la protection des biens et des personnes situés au droit et à l'aval de l'unité foncière lors d'épisodes exceptionnels.

En fonction de la sensibilité des sites à l'aval et notamment des caractéristiques du bâti et de sa densité, la prise en compte d'épisodes de récurrence cinquantennale ou centennale est requise.

La méthodologie et les hypothèses à retenir pour l'établissement des études hydrauliques sont précisées en annexe et elles s'imposent aux aménageurs et constructeurs.

Sont exclus du champ d'application de ces prescriptions les projets et aménagements de très faible importance ou dont l'impact est nul ou négligeable :

- Projet sans incidence sur l'imperméabilisation initiale du site ;
- Projet n'entraînant pas d'imperméabilisation nouvelle supérieure à 20 m² ;
- Projet requérant un volume de rétention inférieur à 1 m³ ;
- Projet individuel dans le cadre d'un aménagement d'ensemble ayant pris en compte globalement la problématique hydraulique issue de l'imperméabilisation des espaces d'usage publics et privés.

3/ Autres réseaux

La mise en souterrain des lignes de télécommunication de télédistribution et des lignes électriques basse tension ainsi que des branchements, sera recommandée.

4/ Branchements

Tous travaux de branchement à un réseau non destinés à desservir une installation existante ou autorisée sont interdits.